

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE BALDRINGEN

TEILGEBIET "KLEINFLÜRCHEN"

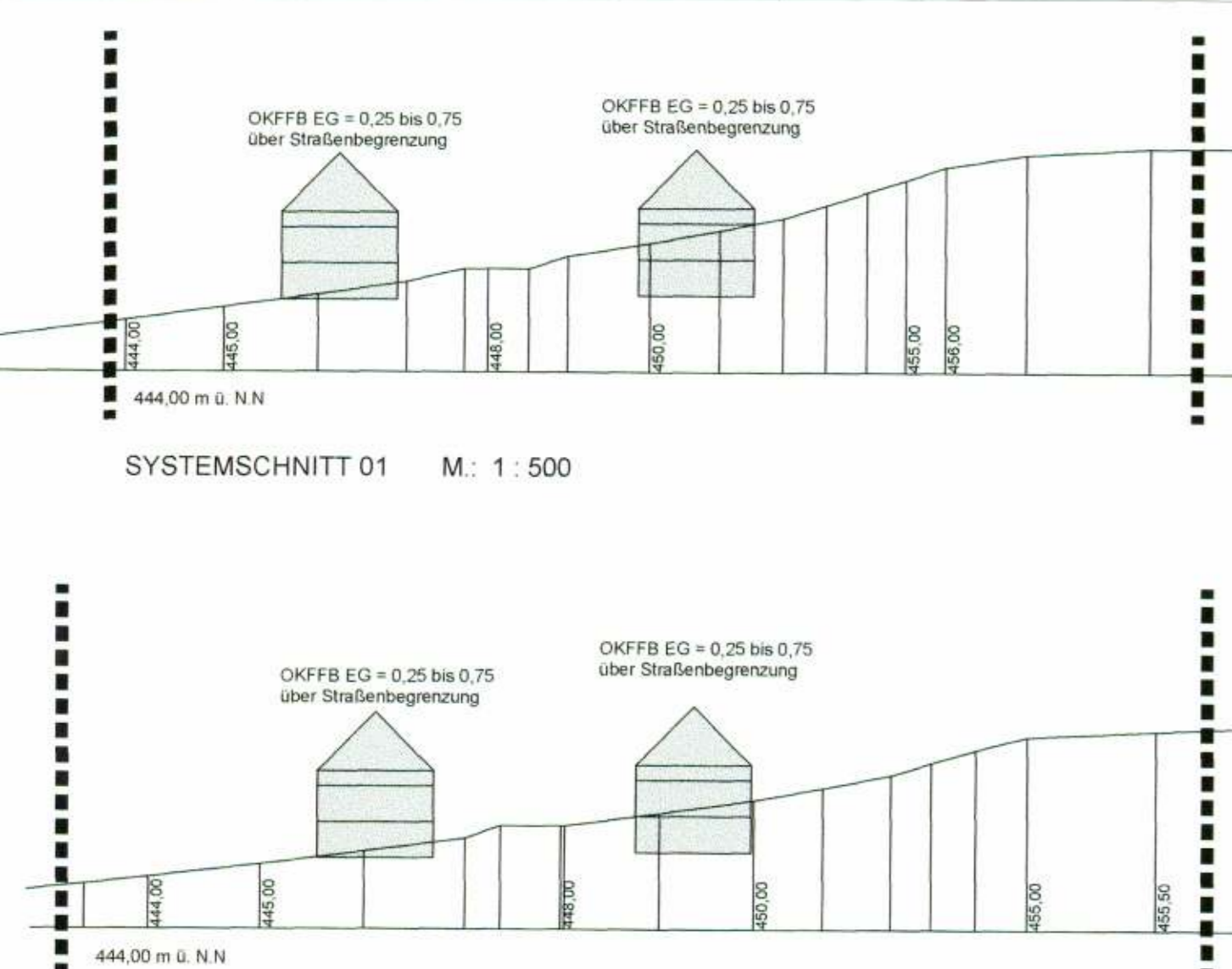
- ORIGINAL -

Planzeichen:

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)
Dorfgebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,3 Grundflächenzahl
0,6 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
- TH 4,5 m Traufhöhe
- 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Einzelhäuser
Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Erschließungsstraße
zum öffentlichen Straßenkörper gehörende Böschungsfäche
Einfahrtbereich
Bauverbotszone gem. § 22 Abs. 1 LStrG
- 5. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
20-kV Freileitung mit Schutzabstand
- 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 und Abs. 6 BauGB)
private Grünfläche
öffentliche Grünfläche
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Bezeichnung der Fläche
A3 Retentionsanlagen in öffentlicher Grünfläche
- 7. Sonstige Planzeichen
Abgrenzung des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Dienstbarkeit für Schmutzwasserkanal (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
vorgeschlagene Parzellierung
Hauptfirstrichtung

Nutzungsschablone	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform, Dachneigung

Plangebiet M.: 1:500



MD	II
0,3	0,6
geneigtes Dach 30° - 45°	

MD	II
0,3	0,6
geneigtes Dach 30° - 45°	

ÜBERSICHTSPLAN M.: 1:10:000

Vergrößerung aus der topografischen Karte M.: 1:25.000

AUSGLEICHSFLÄCHE A 1

Gemarkung Baldringen, Flur 2, Flurstücke 43, 44, 45 und teilw. 46/2
KOMPENSATIONSMASSNAHME
M.: 1:2.500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

- 1. Städtebauliche Festsetzungen
- 1.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- 1.1.1 Art der Baulichen Nutzung
Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Verfahrensgebiet als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.
- 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauNVO)
festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl
Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,3 bei einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
- 1.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf höchstens zwei festgesetzt.
- 1.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch
- 1.2.1 Bauweise und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.d. Fassung von 1990)
Für das gesamte Dorfgebiet wird die offene Bauweise für Einzelhäuser festgesetzt. Ein solcher Grenzabstand wird nicht festgelegt. Hier gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.
- 1.2.2 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die maximale Wohnungszahl je Gebäude beträgt zwei.
- 1.2.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.d. Fassung von 1998, § 14 BauNVO)
Garagen, Carports und andere Nebenanlagen, die der Funktion der Hauptanlage dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten. Der Erdgrundstück ist mit der Garagenabgrenzung ein Abstand von mindestens 3 Metern von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- 1.2.4 Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)
Die Oberkante der Dachfläche über dem Gelände der Erschließungsstraße liegenden Grundstücke ist in Gebäudemitte mindestens 0,25 Meter und maximal 0,75 Meter über der Straßenbegrenzung zu errichten. Die Oberkante des Kellergrundstückes über der bergseitig der Erschließungsstraße liegenden Grundstücke ist in Gebäudemitte maximal 0,25 Meter über der Straßenbegrenzung zu errichten. Die Traufhöhe der maximal 4,20 m gemessenen OK EG beträgt, gemessen ab der OKFB EG mit der Schrägkante OK Dachhaut an der Außenseite des Gebäudes.
- 1.2.5 Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.d. Fassung von 1998)
Anfallendes Schmutzwasser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird über separate Schmutzwasserkanäle zur vorhandenen Ortskanalisation abgeleitet. Jede Parzelle erhält hierfür einen separaten Anschluss. Oberflächenabflüsse aus öffentlichen Verkehrs- und Wegflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden über einen Verbund von straßenbegleitenden Regenkanälen aus Betonkanalstrichen, Straßenentwässerungen (Fundamente) der Fahrbahn und Gehwegbegrenzungen, sowie Beleuchtungsarmen, Strom- und Fernmeldekäbeln in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Der Anschluss des geplanten Grundstücks 1 (laut Gestaltungsplan) an die Erschließungsstraße ist der Straßengestaltung zu entnehmen.
- 1.2.6 Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.d. Fassung von 1998)
Anfallendes Schmutzwasser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird über separate Schmutzwasserkanäle zur vorhandenen Ortskanalisation abgeleitet. Jede Parzelle erhält hierfür einen separaten Anschluss. Oberflächenabflüsse aus öffentlichen Verkehrs- und Wegflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden über einen Verbund von straßenbegleitenden Regenkanälen aus Betonkanalstrichen, Straßenentwässerungen (Fundamente) der Fahrbahn und Gehwegbegrenzungen, sowie Beleuchtungsarmen, Strom- und Fernmeldekäbeln in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Der Anschluss des geplanten Grundstücks 1 (laut Gestaltungsplan) an die Erschließungsstraße ist der Straßengestaltung zu entnehmen.
- 1.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.d. Fassung von 1998 i.V. mit § 88 LBAuO RP)
- 1.3.1 Dachformen
Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern zulässig. Als Ausnahmen werden zugelassen Krüppelwalmdächer, sofern die Länge der Abwalmung (gemessen am Ortsgang) ein Drittel der Gebäuelänge nicht überschreitet und versetzte Putzdächer mit einem maximalen zulässigen Verstellmaß von 1,50 m.
- 1.3.2 Dachneigung
Die Dachneigung der zu errichtenden Gebäude muss mind. 30° (Allgrad) und darf höchstens 45° (Altagrad) betragen. Nebengebäude (z.B. Garagen) können eine geringere Dachneigung haben.
- 1.3.3 Drempele
Die Drempeelhöhe bei eingeschossiger Bauweise auf maximal 1,25 Meter bezogen auf die Höhe des Dachgeschoßbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, gemessen an der Außenwandfläche, festgesetzt.
- 1.3.4 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben zulässig. Die zusammengerechneten Breiten der Dachgauben einer Dachfläche dürfen nicht mehr als die Hälfte der Traufhöhe betragen. Ist nur eine Dachgaube vorgesehen, darf deren Breite ein Drittel der Traufhöhe nicht überschreiten.
- 1.3.5 Dachbedeckungen
Als Dachbedeckungen sind nur Dachziegel, Dachplatten sowie Schiefer in dunkler Farbgebung bzw. Metallbedeckungen mit Zinkblech zulässig. Die Dachbedeckungen sind ausschließlich zulässig in den Farbtonen: Ziegelrot (RAL 3003), Anthrazit (RAL 7016), Grau (RAL 7000 - 7001), Dunkelrot (RAL 3005 - 3006), Dunkelbraun (RAL 8015 - 8017), Dunkelblau (RAL 5003, 5004, 5008, 5011). Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmsweise sind andere Materialien zulässig, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Energiequellen, Ressourcen erforderlich ist. Begrünte Dächer sind zulässig.
- 1.3.6 Fassadengestaltung
Die Fassaden der zu errichtenden Gebäude sind als verputzte Wände in hellen Farbtonen (keine Volltöne, sondern Mischfarben mit einem hohen „Weiß-Anteil“) auszuführen. Ausnahmsweise sind andere Materialien Holzverschalung, Holzblockbohlen, Metallbedeckung erlaubt, wenn diese Materialien in der Fassadengestaltung quantitativ untergeordnet sind, d.h. die Gesamtfäche der Holzverschalung, Holzblockbohlen darf ein Drittel der Fläche der Fassade nicht überschreiten. Die Gesamtfäche der Metallbedeckung darf die Hälfte der Fläche einer Fassade nicht überschreiten. Wandverkleidungen aus Kunststoff sind unzulässig. Ausnahmsweise sind andere Materialien zulässig, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Energiequellen, Ressourcen erforderlich ist.
- 1.3.7 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
Bei der Ausführung von Aufschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung baulicher Anlagen, zum Anlegen von Erdtrassen oder zur Herstellung des Geländegleiches zu Nachbargrundstücken sind folgende Auflagen einzuhalten:
1. Herstellen der Böschungen in wechsellagernden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3, ab einer Höhe von 1,50 m sind Böschungen durch 0,50 - 1,00 m breite Bermen zu unterbrechen.
2. Stützmauern (zulässig: Natursteinmauern, natursteinverbundene Mauern, verputzte oder begrünte Mauerwerk) sind ab einer Höhe von 1,50 m mit mind. 1 m breiten Zwischenräumen zu staffeln.
3. Flächenhafte Anhebungen oder Abgrabungen ganzer Grundstücke oder größerer Teilbereiche (über 30 % des Grundstückes) sind nicht statthaft.
4. Stützmauern sind zur Geländegleichung an der Straße nur bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Sie sollten aus Bruchsteinen aufgebaut bzw. mit Bruchstein verbündet werden.
- 1.3.8 Gestaltung der nicht bebauenden Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücke sind abgesehen von den notwendigen Nebenanlagen, landschaftsrechtlich zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.3.9 Einfriedungen
Als Vorgartenbegrenzung zum Öffentlichen Verkehrsraum sind Sockelmauern bis maximal 1,0 m zulässig. Ansonsten können Vorgärten mit Hecken aus heimischen Gehölzen abgegrenzt werden. An den übrigen Grundstücksflächen sind Einfriedungen aus Holz oder Hecken aus heimischen Laub-Gehölzen bis maximal 1,50 m zulässig.
- 1.3.10 Stellplätze und Garagen
Pro Privatparzelle und Wohnung sind 1,5 Stellplätze herzustellen und auf Dauer zu unterhalten (als offene Stellplätze oder als Garagen). Im Bauantrag sind diese Stellplätze zeichnerisch darzustellen bzw. nachzuweisen. Die Zufahrt zur Garage bzw. Carport wird als Stellplatz nicht anerkannt. Auf den Privatparzellen sind entsprechend der Wohnungsanzahl Stellplätze herzustellen und auf Dauer zu unterhalten.
- 1.4 Hinweise und Empfehlungen
1. Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung sollte gesammelt (z.B. in Zisternen, unterirdischen Stauräumen, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Waschwasser, Beregnung der Außenanlagen) verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes zu berücksichtigen. Die landespflegerische Abhandlung möglicher Eingriffe durch den Bau von Retentionsanlagen ist im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens durchzuführen. Die landespflegerischen Restriktionen der Maßnahmenkonzeption des Landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan sind zu berücksichtigen.
2. Externe Ausgleichsmaßnahme A1
Auf der Gemarkung Baldringen, Flur 2, Gewinn „Goldwiesen“ wird in einer zusammenhängenden Maßnahmenkonzeption eine externe Ausgleichsmaßnahme A1 festgesetzt. Die Sicherung der Umsetzung kann über einen Städtebaulichen Vertrag erfolgen.
3. Im Bereich der Privatflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist für anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser eine Rückhaltung, wenn möglich im geschlossenen System, sinnvollerweise als unterirdische Zisternen, zur evtl. Brauchwassererzeugung im Haus und / oder Gartenbewässerung o.ä. vorzuziehen, welche gewährleistet, dass die anfallenden Abflüsse erst nach einer Anfangsstaue, erst dann in die anliegenden Versickerungsmulden etc. auf den Privatgrundstücken geleitet werden.
4. Zudem sollte durch weitere geeignete Maßnahmen, wie z.B. durch Terrassierung des Geländes der Privatparzellen, Dachbegrennung, Anlegen von Gartenbeeten etc. als weitere Rückhaltung u.v.a. eine Versegelung im baulichen Bereich soweit als möglich minimiert werden.
5. Hofflächen, Zufahrten und Zugwege, Stellplätze und Terrassen sind mit nicht bodenverfestigenden Materialien zu befestigen. Zulässig sind Drainpflaster, offenes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder ähnliches.
6. Aktive und passive Maßnahmen zur Nutzung von Sonnenenergie werden empfohlen.
7. Die Anbindung mit einem Fußweg des Planungsgebietes an den Ortskern erfolgt über den vorhandenen asphaltierten Wirtschaftsweg der sich im Norden / Nordosten des Gebiets befindet.
8. Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Rand des einer sinnvollen Nutzung zuzuführenden.
9. Freigabe der Einrichtungen zur Stromversorgung
Die in der Planzeichnung eingezeichneten 15 m breite Schutzzone (7,5 m beiderseits der Leitungsmittellinie) sind bei jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freizuhalten.
10. Niederschlagswasser von der L 145 läuft ungesammelt auf das Baugebiet. Es soll dem einzelnen Bauherren entsprechende Maßnahmen zur Vorsorge zu treffen.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1987 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 I Seite 157), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2011 (BGBl. I Seite 2739, 2740).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.09.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes zur Umsetzung von Investition und der Ausweisung und Bezeichnung von Wohnflächen vom 08.11.1999 (BGBl. I Seite 488).
3. Verordnung über die Anweisung der Bebauungsart und die Darstellung des Plansatzes (PlanVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1999 (BGBl. I Seite 355), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes zur Umsetzung von Investition und der Ausweisung und Bezeichnung von Wohnflächen vom 08.11.1999 (BGBl. I Seite 488).
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (BGBl. I Seite 395), zuletzt geändert am 08.02.2003 (BGBl. I Seite 20).
5. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1990 (BGBl. I Seite 1863), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung von UNF-Abkommensmaßnahmen, der UNF-Abkommens und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz am 27. Juli 2001 (BGBl. I Seite 1959).
6. Gesetz zur Vermeidung des Verlustes des Naturschutzes und Landschaftspflege und zur Ausweisung anderer Schutzverordnungen (Naturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.2002 (BGBl. I Seite 1182).
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1991 (BGBl. I Seite 100) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. September 2001 (BGBl. I Seite 1959).
8. Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.1978 (BGBl. I Seite 30), zuletzt geändert am 31.12.2009 (BGBl. I Seite 1959).
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.1978 (BGBl. I Seite 30), zuletzt geändert am 31.12.2009 (BGBl. I Seite 1959).
10. Grundgesetz (GrundG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.05.1949 (BGBl. I Seite 1), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 30.11.2009.

Der Ortsbürgermeister Baldringen hat am 03.06.2002 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Am 28.02.2002 wurde der Entwurf der dieses Bebauungsplans gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3(2) BauGB beschlossen. Parallel dazu wurden gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden, bei der Planaufstellung beteiligt. Der Ortsbürgermeister Baldringen hat am 13.05.2003 gem. § 3 (3) BauGB die erneute Offenlegung dieses Bebauungsplans beschlossen.

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Ortsbürgermeisters sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans werden bekundet.

Die auf der Satzung beschlossene Bebauungsplan ist am 04.08.2003 gem. § 10 (2) BauGB öffentlich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan RECHTSVERBINDLICH.

Der Entwurf dieses Bebauungsplans einschließlich der Teilfestlegungen hat mit der Begründung gem. § 3 (3) BauGB in der Zeit vom 30.09.2002 bis 30.10.2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.05.2002 mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungstrift vorgebracht werden können. Der geänderte Entwurf dieses Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (3) BauGB in der Zeit vom 30.09.2002 bis 30.10.2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.05.2002 mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungstrift vorgebracht werden können.

Tier, den
Katasteramt

BALDRINGEN, den 08.08.2003
Ortsbürgermeister

BALDRINGEN, den 08.08.2003
Ortsbürgermeister

BALDRINGEN, den 08.08.2003
Ortsbürgermeister

WEIL AM SEE, den 19.08.2003
Verbandsamtsleiter
Bürgermeister

Gesamt-Nr.	Opus-Nr.	Datum	Maßstab	Blatt - Nr.	Projekt - Nr.
AV	---	Juli 2003	1:500	-	00-000.0

Schichtwerk

Ingenieurgenossenschaft IPB
Beratende Ingenieure
Bahnhofstraße 10 | Tel. 065 87 99 10 60 | eMail 54314 | Zeit Fax 065 87 99 10 61 | ipb.ingenieur@t-online.de

Der Planer

Der Bauherr

Der Prüfer