

Teil A: Planzeichnung - Bebauungsplan "Bilsteinstraße" in der Ortsgemeinde Waldweiler, Ortsteil Niederkell



Zeichenerklärung nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanzV 1990

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA: Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ: Grundflächenzahl
 - GFZ: Geschosflächenzahl
 - II: Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
 - TH_{max}: Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
 - FH_{max}: Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
- Bauweise, Baugrenzen**
 - o: Offene Bauweise
 - ED: Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - : Baugrenze
- Verkehrsrflächen**
 - : Straßenverkehrsflächen
 - : Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 - : Grünfläche
 - E1: Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen und Darstellungen**
 - : Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - : Flurstücksgrenze
 - 137/4: Flurstücksnr.
 - : Gebäude, Bestand
 - : Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - : Bauverbotsgrenze

Teil B: Textteil

Textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit BauNVO

- Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB § 9 i.V.m. BauNVO §§ 1-23)**
 - Art der baulichen Nutzung (BauGB § 9 Abs. 1)
 - Allgemeines Wohngebiet (BauNVO § 4)
 - Zulässig sind
 - Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.
 - Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6:
 - Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungsgarten
 - Maß der baulichen Nutzung (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauNVO §)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 10, 17 und 18 BauNVO bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die festgesetzten Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH). Bezugspunkte für alle Höhenfestsetzungen ist die Straßenoberkante in der Grundstücksmittelachse. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade), als Firsthöhe die oberste Dachbegrenzungslinie. Bezugspunkt ist die Fahrspurmitte des jeweiligen Grundstückes in der Grundstücksmittelachse.

Festsetzungen:

 - GRZ 0,4
 - GFZ 0,8
 - Zahl der Vollgeschosse II, als Höchstmaß
 - TH max. 7,00 m
 - FH max. 11,00 m
 - Bauweise (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauNVO § 22)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine

 - offene Bauweise festgesetzt.
 - Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
 - Oberbaubare Grundstücksflächen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauNVO § 23)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind gem. BauNVO § 12 Abs. 1 und 2 nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig; sie sind zulässig auch außerhalb der überbaubaren Flächen. Zwischen Garage und Straßenverkehrsfläche ist ein Stauraum von 5,50 m freizuhalten.
 - Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.d. BauNVO § 14 und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung und Behandlung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernwärmeleitende Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht BauNVO § 14 Abs. 1 Satz 1 Anwendung findet.
 - Verkehrsrflächen

Der Planbereich wird über eine Erschließungsstraße mit 5,50 m Fahrbahnbreite an das öffentliche Verkehrsnetz (Kreisstraße K 72) angeschlossen. Am Ende der Erschließungsstraße wird zur Anlage einer Wendeanlage die Verkehrsfläche verbreitert (siehe Planzeichnung).
 - Lärmgrenzwerte

Für den Planbereich werden die Lärmgrenzwerte-Nacht auf max. 45 dB (A) festgesetzt.
- Grünordnerische Festsetzungen (BauGB § 9 Abs. 1 Nrn. 10, 15, 20, 25)**
 - Zur Entwicklung eines Pufferzonen zwischen der Wohnbebauung des Planbereichs und dem südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb, erfolgt entlang der südöstlichen Grenze des Planbereichs die Anlage eines 5,00 m breiten Streifens (E1) als Fläche zum Erhalt und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Bepflanzung erfolgt in Form einer 3-reihigen Hecke im Pflanzabstand von 1,5 m. Die Strukturgebietes, die durch die Erweiterung der Wohnbauflächen entstehen, werden durch diese Maßnahme ausgeglichen. Zur Bepflanzung dieser Fläche sowie für Pflanzmaßnahmen im Planbereich allgemein sind Pflanzen der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden.
 - Bei Pflanzmaßnahmen sind die Pflanzen nachstehender Pflanzliste zu verwenden:

A) Bäume:	Spitzahorn
Acer platanoides	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Hainbuche
Carpinus betulus	Silbährchen
Prunus avium	Silbährchen
Quercus robur	Silbährchen
Sorbus aria	Mehlbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus, Pyrus, Malus spec.	Obstgehölze
 - Mindestpflanzqualität: 3x verpflanzte Hochstämmle (StU 14/16 cm, bei Obst auch StU 10/12 cm)
 - B) Sträucher:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Blaulose Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix spec.	Weiden
 - Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzte Sträucher (Höhe 100-125 cm, mind. 4 Triebe)
- Wasserwirtschaftliche Festsetzungen**
 - Das Plangebiet wird an das bestehende Entwässerungssystem angeschlossen.
 - Retentionseinrichtungen auf privaten Grundstücken sind zeitgleich mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.
 - Für das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß wasserwirtschaftlichen Grundrissen die Rückhaltung durch Zisternen im Umfang von 40 l Speicher Volumen je m² versiegelter Fläche, mindestens jedoch 3 m³, auf den einzelnen Grundstücken sowie die Nachnutzung in Haus und Garten empfohlen.
- Hinweise und Empfehlungen**
 - Dem Straßeneigentum und den straßenbegleitenden Entwässerungsanlagen (Kreisstraße) darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Es ist ebenfalls nicht gestattet, die Notüberläufe von Versickerungsanlagen oder Regenkanalbetrieben an das straßenbegleitende Entwässerungssystem anzuschließen. Die bestehende Straßenentwässerung darf in keiner Weise beeinträchtigt werden.
 - Hinicht geplanter Anpflanzungen entlang der freien Strecke der K 72 sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme einzuhalten. Bepflanzungsmaßnahmen entlang der Kreisstraße haben in Absprache mit der Straßenmeisteral Hermeskeil zu erfolgen und dürfen die Sicht im Einmündungsbereich der Bilsteinstraße zur K 72 nicht beeinträchtigen.
 - Böden und Baugrund: Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.A. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Untersuchungen empfohlen.
 - Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinsschichten ermittelt wurde. Es wird den Bauherren dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollen. Untersuchungen und Messungen sind langfristig (ca. 3-4 Wochen) notwendig und sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden. Werden erhöhte Radonwerte festgestellt, wird angeraten, bauliche Maßnahmen zu treffen. Zu Informationen steht das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu Verfügung.
 - Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor der Verlichtung oder Vergeudung gem. BauGB § 202 zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gem. DIN 18915 in aktueller Fassung abgeschieden. fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet.
 - Sollen sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SDG Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.
 - Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub, sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.
 - Zu erhaltende Einzelbäume und sonstige erhaltenswerte Pflanzenbestände sind gem. DIN 18920 zu schützen.
 - Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Landesnachbarrechtsgesetz einzuhalten.
 - Im Falle des Fundes von Denkmalresten im Planbereich ist das Denkmalschutz- und -pflegegesetz, insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot einzuhalten.
 - Einweilungspflicht - vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

Gesetzliche Grundlagen

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. S. 2886), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585).
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548).
- Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509).
- Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) vom 23. Januar 2003 (BGBl. S. 102), zuletzt geändert am 25. Juli 2013 (BGBl. S. 2749).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. S. 3154).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. S. 3154).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. März 2013 (BGBl. S. 1274) zuletzt geändert am 2. Juli 2013 (BGBl. S. 1943).
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. S. 502), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. S. 212).
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. S. 1554), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. S. 212).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. S. 94), zuletzt geändert am 25. Juli 2013 (BGBl. S. 2749).
- Fauna- Flora- Habitat-Richtlinie (FFH - Richtlinie) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen; Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 22.7.1992, S.7), geändert durch die Beitrittsakte von 1994 und durch die Richtlinie 97/62/EG vom 27. Oktober 1997 (ABl. EG Nr. L 305 vom 8.11.1997, S. 42) sowie Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 zum Schutz der wildlebenden Vogelarten und ihrer Lebensräume (Vogelschutzrichtlinie) gemeinsam zusammengefasst als „Natura 2000“.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 09. März 2011 (GVBl. S. 47).
- Gemeindeordnung (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 20. Dezember 2013 (GVBl. S. 538).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert am 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).
- Landeswassergesetz (LWG) vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert am 23. November 2011 (GVBl. S. 402).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978, zuletzt geändert am 28. September 2010 (GVBl. S. 301).
- Landesplanungsgesetz (LPKG) vom April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert am 28. September 2010 (GVBl. S. 280).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert am 23. November 2011 (GVBl. S. 402).
- Landesnachbarrechtsgesetz (LNRRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert am 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 20. März 2013 (GVBl. S. 35).

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Ortsbürgermeister Waldweiler hat in seiner Sitzung am 12.12.2013 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Bilsteinstraße" gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde am 20.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 21.02.2014 bis 18.03.2014 in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Rathaus (Bauamt) der Verbandsgemeinde Kell am See. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die öffentliche Bekanntmachung wurde am 20.02.2014.
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden**
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 17.02.2014 frühzeitig unterrichtet. Es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 18.03.2014 gegeben.
- Beteiligung der Öffentlichkeit**
Der Ortsbürgermeister Waldweiler hat in seiner Sitzung am 24.03.2014 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes "Bilsteinstraße" gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht, den nach Einschätzung der Gemeinde bereits vorliegenden umweltspezifischen Stellungnahmen sowie den verfügbaren umweltspezifischen Informationen lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2014 bis 05.05.2014 im Rathaus der Verbandsgemeinde Kell am See, Bauamt, öffentlich aus.
- Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte am 27.03.2014 ortsüblich mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, nicht festgesetzt abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden sollen, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. ,
- Beschluss des Bebauungsplanes**
Der Ortsbürgermeister Waldweiler hat in öffentlicher Sitzung am 16.05.2014 den Bebauungsplan "Bilsteinstraße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss gleichen Datums gebilligt.

Waldweiler, den _____

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister

Ausfertigung des Bebauungsplanes
Hiermit wird bestätigt, dass der textliche Inhalt des Bebauungsplanes "Bilsteinstraße" mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsbürgermeisters Waldweiler übereinstimmt und dass die für die Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Plangrundlage entspricht dem aktuellen Kataster (Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - Zustimmung vom 15.10.2005).

Waldweiler, den _____

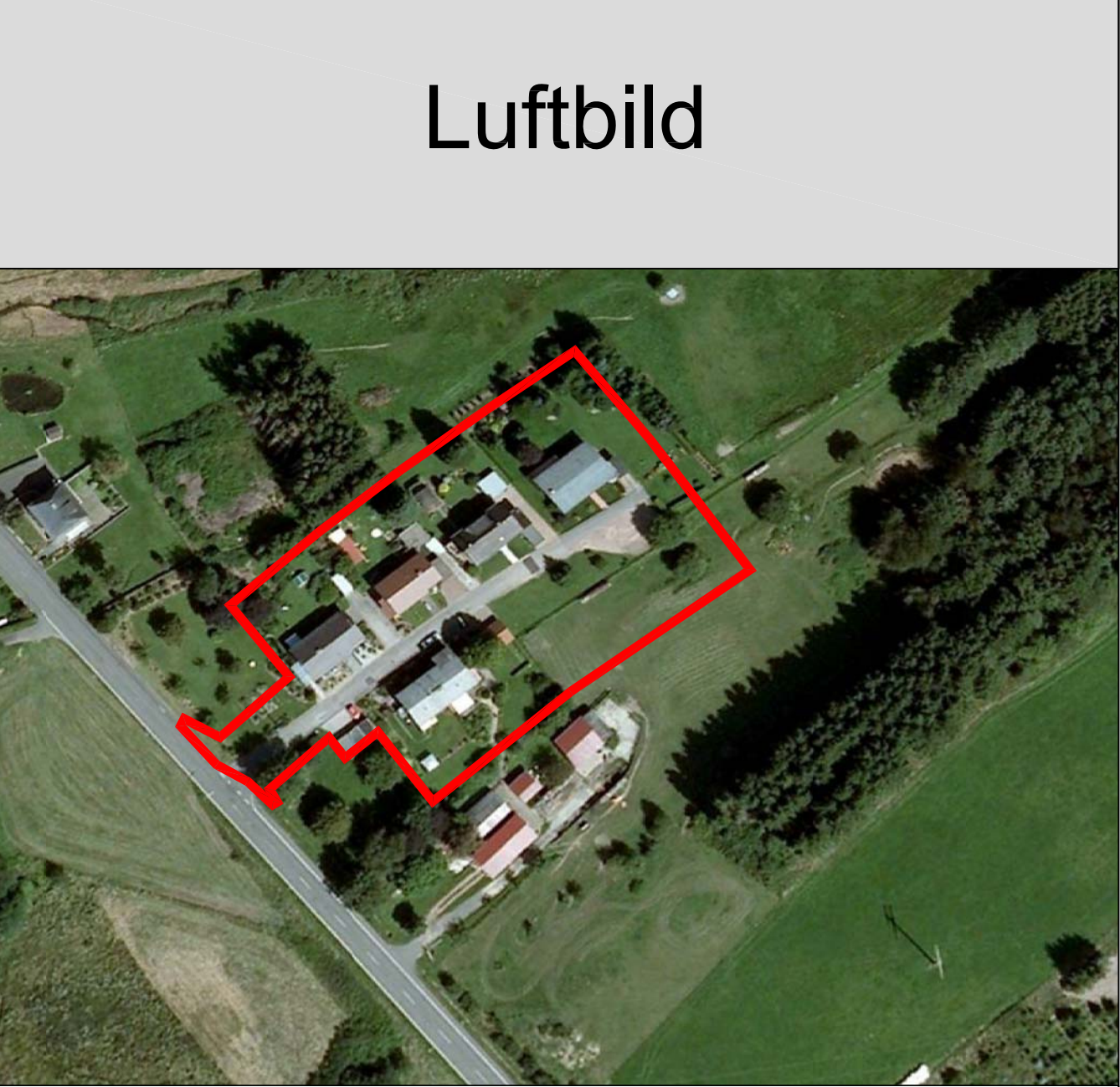
Der Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

Waldweiler, den _____

Der Ortsbürgermeister

Der Ortsbürgermeister



AUFTRAGGEBER

Ortsgemeinde Waldweiler
Ortsteil Niederkell

PROJEKT

Bebauungsplan
"Bilsteinstraße"

PLANINHALT

Planzeichnung

BEARBEITER

Dipl. Ing. (FH) Edgar Mohsmann
Dipl. Geogr. Andreas Heinke

ZEICHNER

Denis Heinen

STAND

Ausfertigung

104 cm x 78 cm

MABSTAB

Planzeichnung: 1:500
Luftbild: Ohne Maßstab

PAULUS & PARTNER INGENIEURBÜRO

Hauptstelle
Im Grenzweg 5
56807 Kell
Tel. +49 671 90280
Fax +49 671 90283

Bürostandort
Im Grenzweg 5
56807 Kell
Tel. +49 671 90280
Fax +49 671 90283

www.paulus-partner.de
info@paulus-partner.de

Geotechnik und
Baugruben
Edgar Mohsmann
FH-PT

Rainer Nöbe
FH-PT

Wasserwirtschaft
Verkehrsbau
Städtebau
Bauabwägung
Landschaftsplanung
Ingenieurvermessung
Sport- und Freizeitanlagen
Projektleitung
GIS-Kooperation