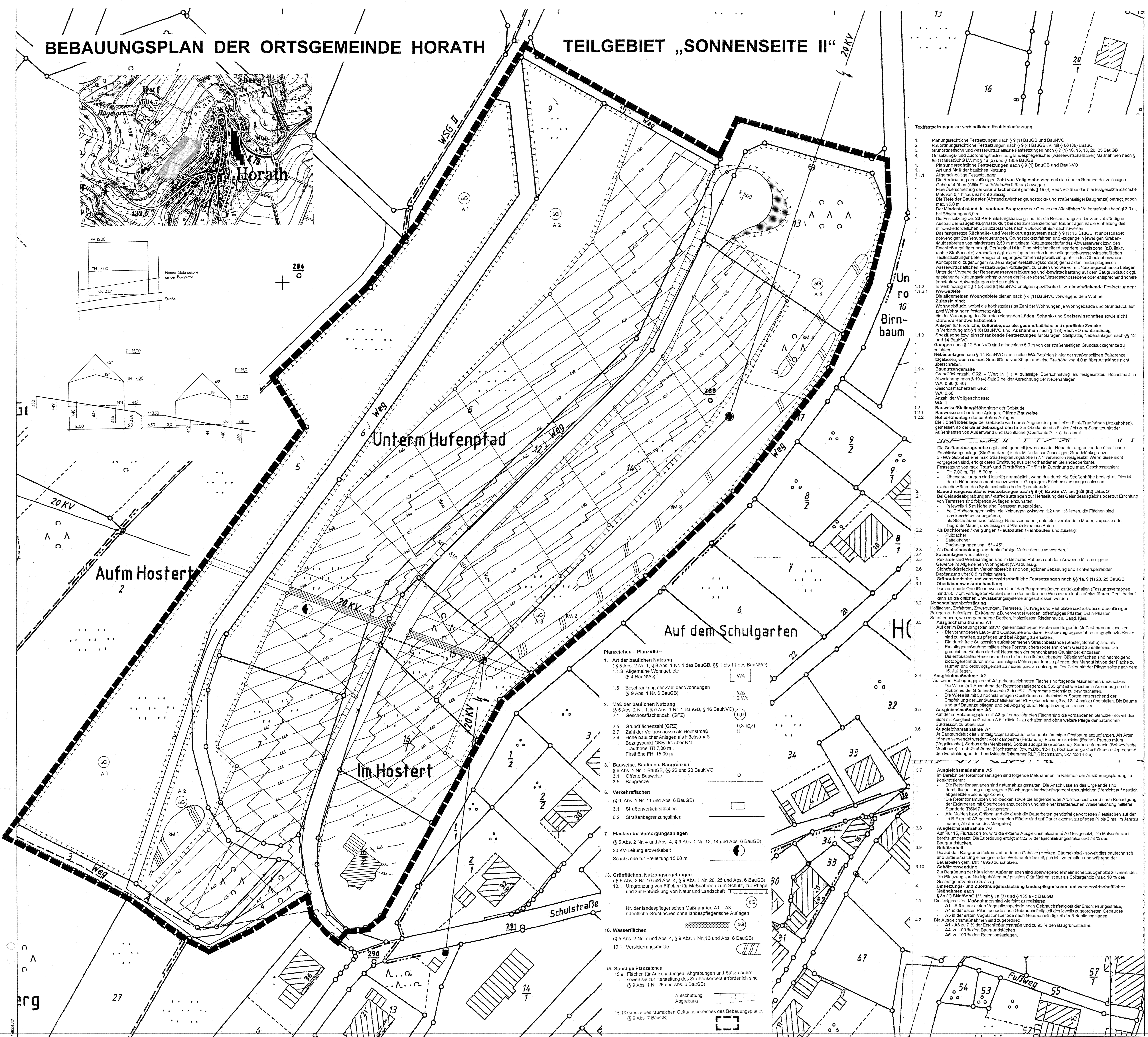


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE HORATH

TEILGEBIET „SONNENSEITE II“



Textfestsetzungen zur verbindlichen Rechtsplanfassung

- Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB und BauNVO
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V. mit § 88 (1) BauO
- Gründungs- und wasserwirtschaftliche Festsetzungen nach § 9 (1) 10, 15, 19, 20, 25 BauGB
- Umsetzungs- und Zuordnungssetzung landesplanerischer (wasserwirtschaftlicher) Maßnahmen nach § 8a (1) BNatSchG i.V. mit § 1a (3) und § 135a BauGB
- Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB und BauNVO
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- 1.1 Allgemeine Festsetzungen
- 1.1.1 Die Festsetzung der zulässigen Zahl von Vollgeschossen darf sich nur im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhen (Atika/Traufhöhen/Firsthöhen) bewegen.
- 1.1.2 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO über das hier festgesetzte maximale Maß von 0,4 hinaus ist nicht zulässig.
- 1.1.3 Die Tiefe der Baufenster (Abstand zwischen grundstücks- und straßenseitiger Baugrenze) beträgt jedoch max. 10,0 m.
- 1.1.4 Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 3,0 m, bei Böschungen 5,0 m.
- 1.1.5 Die Festsetzung der 20 KV-Freileitungstrasse gilt nur für die Restnutzungszeit bis zum vollständigen Ausbau der Baugebiets-Infrastruktur; bei den zwischenzeitlichen Baulängten ist die Einhaltung des mindest-erforderlichen Schutzabstandes nach VDE-Richtlinien nachzuweisen.
- 1.1.6 Das festgesetzte Rückhalte- und Versickerungssystem nach § 9 (1) 16 BauGB ist unbeschadet notwendiger Straßenunterquerungen, Grundstückszufahrten und -zugänge in jeweiligen Gräben-/Muldenbreiten von mindestens 2,50 m mit einem Nutzungsrecht für das Abwasserwerk bzw. den Erreichungsträger belegt. Der Verlauf ist im Plan nicht abgebildet, sondern jeweils zonal (z.B. linke, rechte Straßenseite) verbindlich (vgl. die entsprechenden landesplanerisch-wasserwirtschaftlichen Festsetzungen). Bei Baugenehmigungsgewährungen ist jeweils ein qualifiziertes Oberflächenwasser-Konzept (inkl. zugehörigen Außenanlagen-Gestaltungskonzept) gemäß den landesplanerisch-wasserwirtschaftlichen Festsetzungen vorzulegen, zu prüfen und wie vor mit Nutzungsrechten zu belegen.
- 1.1.7 Unter der Vorgabe der Regenwasserversickerung und -bewirtschaftung auf dem Baugrundstück ggf. entstehende Nutzungseinschränkungen der Keller-/Erdgeschossenebene oder entsprechend höhere konstruktive Aufwendungen sind zu dulden.
- 1.1.8 In Verbindung mit § 1 (5) und (6) BauNVO erfolgen spezifische bzw. einschränkende Festsetzungen: VIA-Gebiete
- 1.1.9 Die allgemeinen Wohngebiete dienen nach § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnzweck.
- 1.1.10 Zulässig sind: Wohngebäude, wobei die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude und Grundstück auf zwei Wohnungen festgesetzt wird, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- 1.1.11 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.1.12 In Verbindung mit § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.13 Spezifische bzw. einschränkende Festsetzungen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO.
- 1.1.4 Garagen nach § 12 BauNVO sind mindestens 5,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten.
- 1.1.5 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in allen VIA-Gebieten hinter der straßenseitigen Baugrenze zu errichten, wenn sie eine Grundfläche von 35 qm und eine Firsthöhe von 4,0 m über Altgelände nicht überschreiten.
- 1.1.6 Bauunterschiede
- 1.1.7 Grundflächenzahl GRZ - Wert in () = zulässige Überschreitung als festgesetztes Höchstmaß in Abweichung nach § 19 (4) Satz 2 bei der Anrechnung der Nebenanlagen.
- 1.1.8 WA: 0,30 (0,40)
- 1.1.9 Geschossflächenzahl GFZ:
- 1.1.10 WA: 0,30
- 1.1.11 Anzahl der Vollgeschosse:
- 1.1.12 WA: II
- 1.1.13 Bauweise/Stellung/Höhenlage der Gebäude
- 1.1.14 Bauweise der baulichen Anlagen: Offene Bauweise
- 1.1.15 Höhenlagenlage der baulichen Anlagen
- 1.1.16 Die Höhenlagenlage der Gebäude wird durch Angabe der gemittelten First-/Traufhöhen (Atikahöhen), gemessen ab der Geländebezugshöhe bis zur Oberkante des Firstes / bis zum Schnittpunkt der Außenkanten von Außenwand und Dachfläche (Oberkante Atika), bestimmt.

Die Geländebezugshöhe ergibt sich generell jeweils aus der Höhe der angrenzenden öffentlichen

Erreichungstrasse (Straßenniveau) in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Im VIA-Gebiet ist eine max. Straßenplanungshöhe in NH verbindlich festgesetzt. Wenn diese nicht vorgegeben ist, erfolgt deren Ermittlung aus der vorhandenen Geländeoberkante.

Festsetzung von max. Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) in Abhängigkeit von max. Geschosszahl:

- TH 7,00 m, FH 15,00 m
- Überschreitungen sind teilweise nur möglich, wenn das durch die Straßenhöhe bedingt ist. Dies ist durch Höhenverläufe nachzuweisen. Gespaltene Flächen sind ausgeschrieben.
- (siehe die Höhen des Systemschnittes in der Planungskarte)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V. mit § 88 (8) (1) BauO

Bei Geländeabgrabungen / -aufschüttungen zur Herstellung des Geländeausgleichs oder zur Errichtung von Terrassen sind folgende Auflagen einzuhalten:

- in jeweils 1,5 m Höhe sind Terrassen auszubilden,
- bei Erdabgrabungen sollen die Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 liegen, die Flächen sind erosionsmindernd zu begrünen,
- als Stützmauern sind zulässig: Natursteinmauer, natursteinverbundene Mauer, verputzte oder begrünte Mauer, unzulässig sind Pflanzsteine aus Beton.

Als Dachformen / -neigungen / -aufbauten / -einbauten sind zulässig:

- Pultdächer
- Satteldächer
- Dachneigungen von 15° - 45°
- Als Dachbedeckung sind dunkelfarbige Materialien zu verwenden.

Solaranlagen sind zulässig.

Fachlände- und Werbeanlagen sind im kleineren Rahmen auf dem Anwesen für das eigene

Gewerbe im Allgemeinen Wohngebiet (VIA) zulässig.

Sichtblende im Verkehrsbereich sind von jeglicher Bebauung und sichtversperrender

Bepflanzung über 0,5 m freizuhalten.

Gründungs- und wasserwirtschaftliche Festsetzungen nach §§ 1a, 9 (1) 20, 25 BauGB

Oberrandwasserbehandlung

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuführen (Fassungsvermögen

mind. 50 l/m versiegelter Fläche) und in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Der Überlauf

kann an die örtlichen Entwässerungssysteme angeschlossen werden.

Nebenanlagenbefestigung

Hofflächen, Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen, Fußwege und Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen

Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offertes Plaster, Drain-Plaster,

Schotterrasen, wasserpermeable Decken, Holzecksteine, Rindenmulch, Sand, Kies.

Ausgleichsmaßnahme A1

Auf der im Bebauungsplan mit A1 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Die vorhandenen Laub- und Obstbäume und die im Flurbereinigungsverfahren angepflanzte Hecke

sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

- Die durch freie Sukzession aufgewachsenen Strauchbestände (Ginster, Schlehe) sind als

Erstlingsmaßnahme mittels eines Forstmulchers (oder ähnlichem Gerät) zu entfernen. Die

gerodeten Flächen sind mit Heusämen der benachbarten Grünländer einzusäen.

- Die entbuschten Bereiche und die bisher bereits bestehenden Offenlandflächen sind nachfolgend

biologisch durch mind. einmaliges Mahlen pro Jahr zu pflegen; das Mahlgut ist von der Fläche zu

räumen und ordnungsgemäß zu nutzen bzw. zu entsorgen. Der Zeitpunkt der Pflege sollte nach dem

15. Juli liegen.

Ausgleichsmaßnahme A2

Auf der im Bebauungsplan mit A2 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Die Wiese (mit Ausnahme der Retentionsanlagen: ca. 500 qm) ist wie bisher in Anlehnung an die

Richtlinien der Grünlandvariante 2 des FUL-Programms extern zu bewirtschaften.

- Die Wiese ist mit 50 hochstammigen Obstbäumen einheimischer Sorten entsprechend der

Empfehlung der Landwirtschaftskammer RLP (Hochstamm, 30x, 12-14 cm) zu überstellen. Die Bäume

sind auf Dauer zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahme A3

Auf der im Bebauungsplan mit A3 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölze - soweit dies

nicht mit Ausgleichsmaßnahme A5 kollidiert - zu erhalten und ohne weitere Pflege der natürlichen

Sukzession zu überlassen.

Ausgleichsmaßnahme A4

Je Baugrundstück ist 1 mittelgroßer Laubbau oder hochstammiger Obstbaum anzupflanzen. Als Arten

können verwendet werden: Aesculus (Feldahorn), Fraxinus excelsior (Eiche), Prunus avium

(Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehlbäuer), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus intermedia (Schwedische

Mehlbäuer), Laub-Zierbäume (Hochstamm, 30x, m.D.B., 12-14), hochstammige Obstbäume entsprechend

den Empfehlungen der Landwirtschaftskammer RLP (Hochstamm, 30x, 12-14 cm).

Ausgleichsmaßnahme A5

Im Bereich der Retentionsanlagen sind folgende Maßnahmen im Rahmen der Ausführungsplanung zu

konkreten:

- Die Retentionsanlagen sind naturnah zu gestalten. Die Anschlüsse an das Umland sind

durch flache, lang ausgezogene Böschungen landschaftsgerichtet anzugleichen (Verzicht auf deutlich

abgesetzte Böschungskronen).

- Die Retentionsmulden und -becken sowie die angrenzenden Arbeitsbereiche sind nach Beendigung

der Erdarbeiten mit Oberboden anzudecken und mit einer kräuterreichen Wiesensicherung mittlerer

Standorte (RSM 7.1.2) einzusäen.

- Alle Mulden bzw. Gräben und die durch die Bauarbeiten gehölzfrei gewordenen Restflächen auf der

im B-Plan mit A3 gekennzeichneten Fläche sind auf Dauer extern zu pflegen (1 bis 2 mal im Jahr zu

mähren, Abmähen des Mahlguts).

Ausgleichsmaßnahme A6

Auf Flur 15, Flurstück 1, wird die externe Ausgleichsmaßnahme A6 festgesetzt. Die Maßnahme ist

bereits umgesetzt. Die Zonierung erfolgt mit 22 % der Erschließungsstraße und 78 % den

Baugrundstücken.

Gehölzverhalten

Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Gehölze (Hecken, Bäume) sind - soweit dies bautechnisch

und unter Erhaltung eines gesunden Wohnumfeldes möglich ist - zu erhalten und während der

Bauarbeiten gem. DIN 19920 zu schützen.

Gehölzverwendung

Zur Begrünung der äußeren Außenanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden.

Die Pflanzung von Niedergehölzen auf privaten Grünflächen ist nur als Sollmaßnahme (max. 10 % des

Gesamtgehölzanteils) zulässig.

Umsetzungs- und Zuordnungssetzung landesplanerischer und wasserwirtschaftlicher

Maßnahmen nach

§ 8a (1) BNatSchG i.V. mit § 1a (3) und § 135a a - c BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen sind wie folgt zu realisieren:

- A1 - A3 in der ersten Vegetationsperiode nach Gebrauchsfähigkeit der Erschließungsstraße,

- A4 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfähigkeit des jeweils zugeordneten Gebäudes

- A5 in der ersten Vegetationsperiode nach Gebrauchsfähigkeit der Retentionsanlagen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zugeordnet:

- A1 - A3 zu 7 % der Erschließungsstraße und zu 93 % den Baugrundstücken

- A4 zu 100 % den Baugrundstücken

- A5 zu 100 % den Retentionsanlagen.

Planzeichen - PlanV90

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 des BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.3 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

2.4 Bezugspunkt OK/UG über NN

2.5 Traufhöhe TH 7,00 m

2.6 Firsthöhe FH 15,00 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise

3.2 Baugrenze

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.2 Straßenbegrenzungslinien

7. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

20 KV-Leitung erdverleitet

Schutzzone für Freileitung 15,00 m

13. Grünflächen, Nutzungsregelungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nr. der landesplanerischen Maßnahmen A1 - A3

öffentliche Grünflächen ohne landesplanerische Auflagen

10. Wasserflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Versickerungsmulde

15. Sonstige Planzeichen

15.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern,

soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Rechtsgrundlagen**
- BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224 ff.)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes für Investitionsförderungen und Wohnraum vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 469)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1990 (BGBl. I S. 59)
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 385), zuletzt geändert durch Art. 24 des Landesgesetzes vom 22.12.2003 (GVBl. S. 389)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 05.03.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224 ff.)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02.01.2004 (BGBl. I S. 2)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (GVBl. S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Anpassung des BauGB an die EU-Richtlinien (Europerechtsangleichungsgesetz Bau-GA-Bau) vom 24.02.2004 (BGBl. I S. 1350 ff.)
 - Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz (NatSchG)) vom 20.09.2000 (GVBl. S. 387)
 - Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53)
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1990 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2002 (BGBl. S. 2331)
 - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 390)

1. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung. Birkenfeld, den 19.06.2006 (Siegel)	Der Ortsgemeinderat hat am 06.06.2006 gemäß § 1 (3), 2 (1) des BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) des BauGB am 06.06.2006 öffentlich ausgestellt. Der Ortsgemeinderat hat am 06.06.2006 gemäß § 2 (1) des BauGB bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bürger wurden gemäß § 2a BauGB in der vom Ortsgemeinderat beschlossenen Art und Weise an der Planung beteiligt. Birkenfeld, den 19.06.2006 (Siegel)	Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB. Der Planentwurf hat in der Zeit vom 06.06.2006 bis 06.06.2006 zur Einsicht öffentlich ausgestellt. Der Ortsgemeinderat hat am 06.06.2006 gemäß § 2 (1) des BauGB bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bürger wurden gemäß § 2a BauGB in der vom Ortsgemeinderat beschlossenen Art und Weise an der Planung beteiligt. Horath, den 19.06.2006 (Siegel)	Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen, der Erläuterungen und der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 06.06.2006 bis 06.06.2006 zur Einsicht öffentlich ausgestellt. Der Ortsgemeinderat hat am 06.06.2006 gemäß § 2 (1) des BauGB bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bürger wurden gemäß § 2a BauGB in der vom Ortsgemeinderat beschlossenen Art und Weise an der Planung beteiligt. Horath, den 19.06.2006 (Siegel)	Ausfertigung Die Übereinstimmung des textuellen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates ist durch die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu bezeugen. Horath, den 19.06.2006 (Siegel)	Der Beschluss des Bebauungsplanes als Sitzung durch den Ortsgemeinderat Horath ist am 06.06.2006 gemäß § 1 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Traßlathen an Erbeskopf, Rattensstraße 4 (Betreiber: Gemeinde Horath, Zimmer 61-64/04 Traßlathen, von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan RECHTSVERBINDLICH. Horath, den 19.06.2006 (Siegel)	Die örtliche Bekanntmachung wird als Maßgabe des § 1 (3) BauGB angeordnet. Horath, den 19.06.2006 (Siegel)	Der Ortsgemeinderat hat am 06.06.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Sitzung BECHLOSSEN Horath, den 19.06.2006 (Siegel)	Bebauungsplan Sonnenseite II Ortsgemeinde Horath Maßstab 1:500 - 06/08 Landesplanerischer Planungsbeteiligter: Höfner Landschaftsarchitektur, Minheim Planungsbeteiligter Straßenbau, Oberflächenwasser: Ingenieurbüro Schuch, Horath Planung: Peter Kort, Architekt BDA, Neumagen-Chron
---	---	---	---	--	---	--	--	--