Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB sowie BauNVO)

a) Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Gebiet des Planungsbereiches Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die im Baugebiet allgemein zulässige Nutzung „nicht störende Handwerksbetriebe" (§ 4 Abs. 2 Nr. 2) nur ausnahmsweise und die „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im Baugebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen"; Nr. 4 „Gartenbaubetriebe" und Nr. 5 „Tankstellen" nicht zulässig.

b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt im Allgemeinen Wohngebiet (gem § 4 BauNVO) GRZ 0,3 GFZ 0,6.
Die vorhandenen baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz.

c) Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser bei offener Bauweise zulässig.

d) Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen beträgt 11,0 m - senkrecht gemessen ab dem höchstgelegenen Berührungspunkt des Gebäudes mit dem natürlich vorhandenen Geländeverlauf (siehe Prinzipskizze in der Planurkunde).
Die vorhandenen baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz.

e) Geschossigkeit (gem. § 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO)

Es sind zwei Vollgeschosse im Sinne der LBauO zulässig.

f) Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gebäude sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 und bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, oder zugelassen werden können, sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in dem Grundstücksstreifen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze.
Die vorhandenen baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz.

g) Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind in dem Grundstücksteil, der sich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze befindet, nicht zulässig. Bei Senkrechtstellung der Garage bew. des überdachten Stellplatzes zur Straßenbegrenzungslinie, ist ein Mindestabstand von 5m einzuhalten.

h) Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

Die im Plan als Schnittmiecke gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. In diesen Bereichen ist eine Bepflanzung bew. Einfriedung nur bis zu einer maximalen Höhe von 0.70m über der Höhe des angrenzenden Straßenniveaus der fertig hergestellten Straße zulässig.

i) Baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Im als WA-1 gegliederten Gebiet sind auf den zur Kreisstraße stirnseitig und seitlich zugewandten Seite, Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen. Die Außenwohnbereiche sind auf der abgewandten Seite der Kreisstraße (Südwestseite) einzurichten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB, i.V.m. § 88 LBauO vom 24.11.1998

a) Dachformen

Auf den Gebäuden sind nur Sattel- und Walm- und Pultdächer zugelassen. Als Nebenanlagen gem. §14 BauNVO und bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind alle Bauformen zulässig.

b) Dachneigung

Es ist eine Dachneigung von 15 bis 45 Grad zulässig. Für Dachaufbauten ist eine Dachneigung von 15 bis 45 Grad zulässig.

c) Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in allen Gestaltungsformen und in allen Größen zulässig.

d) Freiflächengestaltung

Freiflächen sind naturnah zu begrünen bew. gärtnerisch zu nutzen. Vorgärten - also die Flächen zwischen Wohnhaus und angrenzender Straßenverkehrsfläche - sind mit Ausnahme von Stellplätzen und Garagenzufahrten sowie Hauseingängen als Grünflächen anzulegen

e) Notwendige Anzahl von Stellplätzen

Gemäß §§ 47 und 88 Abs. 1 Nr.8 LBauO in Verbindung mit Ziffer 1.1 der Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs der Verwaltungsvorschrift über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird die Zahl der Stellplätze je Wohnung auf zwei festgesetzt. Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen.

3. Hinweise/Empfehlungen

a) Denkmalpflege/Bodendenkmalpflege: Die örtlich eingesetzten Baufirmen sind vor Beginn der Bauarbeiten über die Regelungen des Denkmalschutz- und - Pflegegesetzes bei eventuell auftretenden Bodenfunden zu belehren.
b) Das Betreiben von Brauchwasseranlagen wird empfohlen ist jedoch bei den VG Werken anzumelden.
c) Auf die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien zur Befestigung von Hofflächen etc. wird hingewiesen.
d) Das Anschließen von Drainagen an die Kanalleitungen ist gem. Abwassersatzung der Verbandsgemeinde Gebhardshain nicht zulässig.
e) Für die Einrichtung von Erdwärmesondenanlagen ist ggfls. eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.
f) Die gesetzlichen Regelungen zum Schutz des Mutterbodens sind zu beachten. (vgl. § 202 BauGB)
g) Gegen den Träger der Straßenbaulast können keine Schadensersatzansprüche und -Ansprüche auf Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden, sofern sich die Situation der Straße und des Straßenverkehrs nicht zum Nachteil der Wohnbevölkerung ändert.
h) Im Bereich der Straßen - und Gehwegflächen werden saureicheende Trassen für die Verlegung der Telekommunikation vorgesehen.
i) Bei geplanten Baumpflanzungen ist die „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, u.a. Abschnitt 3 zu beachten.
j) Im Rahmen der Bauantragstellung erhält jeder Bauherr die Empfehlung, zur objektbezogenen Baugrunduntersuchung einen Baugrundberater bew. einen Geotechniker einzubeziehen. Ebenfalls ist beim Auffinden von Relikten aus dem Bergbau das Landesamt für Geologie und Bergbau zu unterrichten.
k) Bei Eingriffen in den Baugrund sind die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 zu beachten.

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,60 — Geschoßflächenzahl

0,30 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

O — Offene Bauweise

Baugrenze

WA 0,30 0,60 II ED/HD

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	

6. Verkehrsflächen

öffentliche Strassenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)

Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck für die Übersichtlichkeit und Sicherheit der Einfahrt auf der K120)

Übersichtskarte

Maßstab: 1:2500

Rechtsgrundlagen (in der jeweils zum Satzungszeitpunkt geltenden Neufassung)

Für die planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen:

·Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 siehe BGBl. I. S.2414 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

·Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 27. April 2005 (GVBl. 2005, Nr. 18, S. 341).

·Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58, BGBl. III 213-1-6)

Für den Satzungsbeschluss:

Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2.3.2006, GVBl. 2006, in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung

Datum	Änderung	Datum	Name
1	1. Entwurf	03.01	
2	2. Entwurf	07.07	
3	3. Entwurf	14.06.10	
3	6. Entwurf	06.04.11	

Bebauungsplan "Jagdweg" Gemarkung Hommelsberg -Ortsgemeinde Malberg-

Gottfried FRINGS
Ingenieurbüro für Bauwesen, Umweltschutz und Moderation
Finkenweg 2 - 57518 Steinebach
Tel.: 02741/913 325
Fax.: 02741/913 323
EMail: f.frings-tog@t-Online.de

	Datum	Name	Anlage:	Blatt: 1
Gez.	Juni 2011	Frings		
Gepr.	Juni 2011	Frings	Maßstab: 1:500	

Das Büro

Aufgestellt:
Malberg, den 28.09.2011

Der Ortsbürgermeister

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Malberg hat am 02.06.2009 gemäß §13a, §13 Abs.2 und 3 v.m. §2 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Jagdweg" gefasst.
Dieser Beschluss wurde am 24.03.2011 durch Mitteilungsblatt Nr.12 ortsüblich bekannt gemacht.

57629 Malberg, den 28.09.11 — Ortsgemeinde Malberg — Der Ortsbürgermeister — (Siegel)

2. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach §13a Abs.2, §13 Abs.2 Nr.2,2. Alternative BauGB t.v.m.§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 2.06.2009 gleichzeitig mit der Offenlage stattgefunden.

3. Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Nr. 3, 2. Alternative BauGB i.V.m. §§ 4 Abs. 2, 4a Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung im Parallelverfahren mit Schreiben vom 30.06.09 über die Planung unterrichtet worden. Ihnen ist während der Offenlage Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

57629 Malberg, den 28.09.11 — Ortsgemeinde Malberg — Der Ortsbürgermeister — (Siegel)

4.1 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan "Jagdweg" sowie die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung in der Zeit vom 08.07.09 bis 08.08.09 bei jedermanns Einsicht im Rathaus der Verbandsgemeindeverwaltung Gebhardshain offen gelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.06.09 im Mitteilungsblatt Nr. 27 ortsüblich bekannt gemacht.

4.2 ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan "Jagdweg" sowie die Begründung haben gem. §4a Abs.3 i.V. § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung in der Zeit vom 18.07.11 bis 18.08.11 bei jedermanns Einsicht im Rathaus der Verbandsgemeindeverwaltung Gebhardshain offen gelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.07.11 im Mitteilungsblatt Nr.27 ortsüblich bekannt gemacht.

57629 Malberg, den 28.09.11 — Ortsgemeinde Malberg — Der Ortsbürgermeister — (Siegel)

5.1 BESCHLUSS ÜBER ANREGUNGEN Der Offenlage

Über die Anregungen im Rahmen der Offenlage gem. 4.1 hat der Ortsgemeinderat am 08.09.09 beschlossen.

5.2 BESCHLUSS ÜBER ANREGUNGEN Der Erneuten Offenlage

Über die Anregungen im Rahmen der erneuten Offenlage gem. 4.2 hat der Ortsgemeinderat am 26.09.11 beschlossen.

57629 Malberg, den 28.09.11 — Ortsgemeinde Malberg — Der Ortsbürgermeister — (Siegel)

6. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat Malberg hat am 26.09.11 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung, den Bebauungsplan "Jagdweg" als Satzung beschlossen.

57629 Malberg, den 28.09.11 — Ortsgemeinde Malberg — Der Ortsbürgermeister — (Siegel)

7.1 AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan wurde am 28.09.11 durch den Ortsbürgermeister Hüsch ausgefertigt.

57629 Malberg, den 28.09.11 — Ortsgemeinde Malberg — Der Ortsbürgermeister — (Siegel)

7.2 Übereinstimmung der Planurkunde

Die Übereinstimmung dieser Planurkunde mit dem bekannt gemachten Original wird hiermit beglaubigt.

57580 Gebhardshain, den 28.09.11 — Verbandsgemeindeverwaltung Gebhardshain — (Siegel)

8. BEKANNTMACHUNGSBESCHLUSS

Der Beschluss der Gemeinde des Bebauungsplanes als Satzung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung am 22.12.11 im Mitteilungsblatt Nr. 52 öffentlich bekannt gemacht.

57629 Malberg, den 28.09.11 — Ortsgemeinde Malberg — Der Ortsbürgermeister — (Siegel)

N