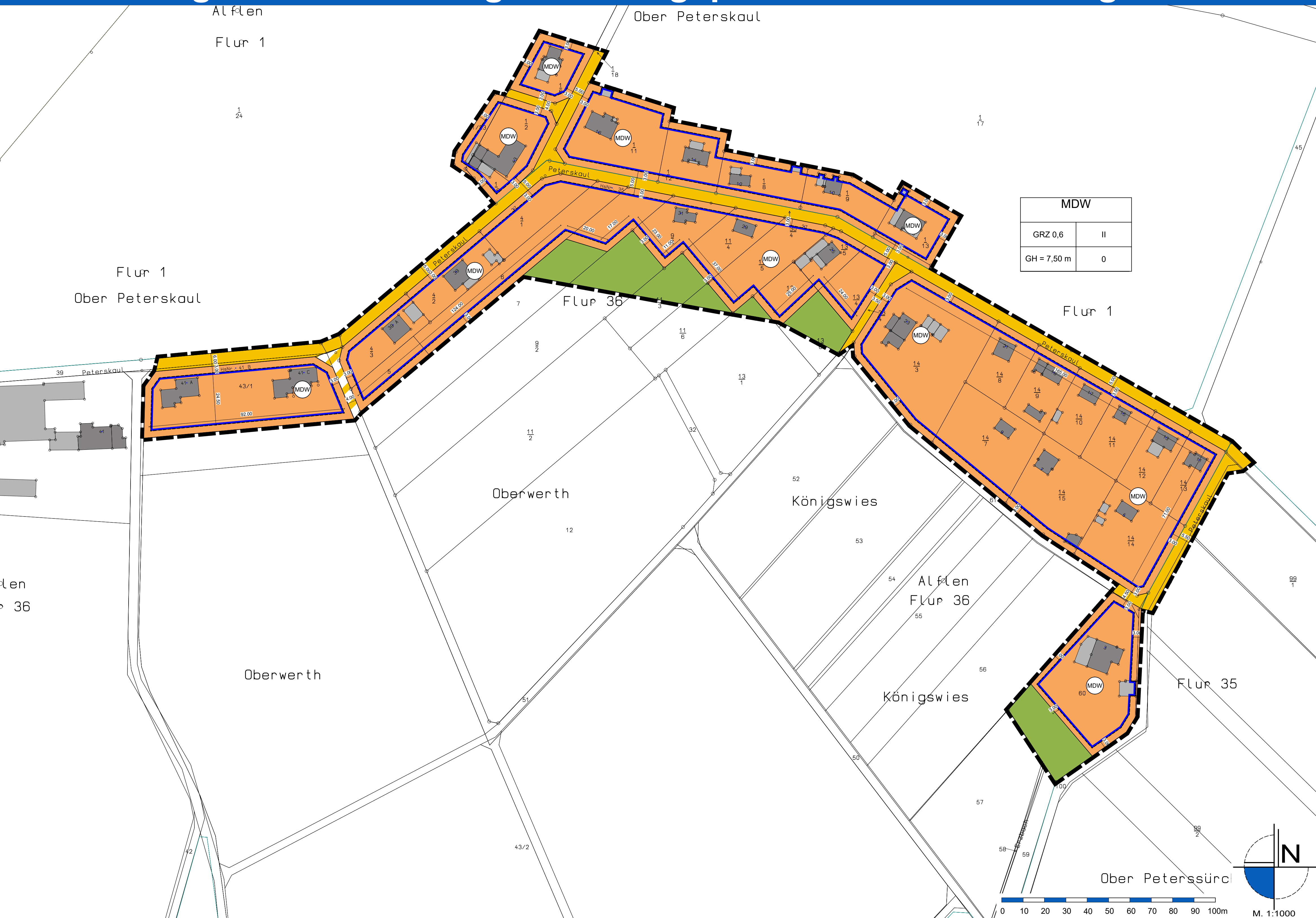


Ortsgemeinde Aflfen

Neufassung und Erweiterung Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet"



Legende

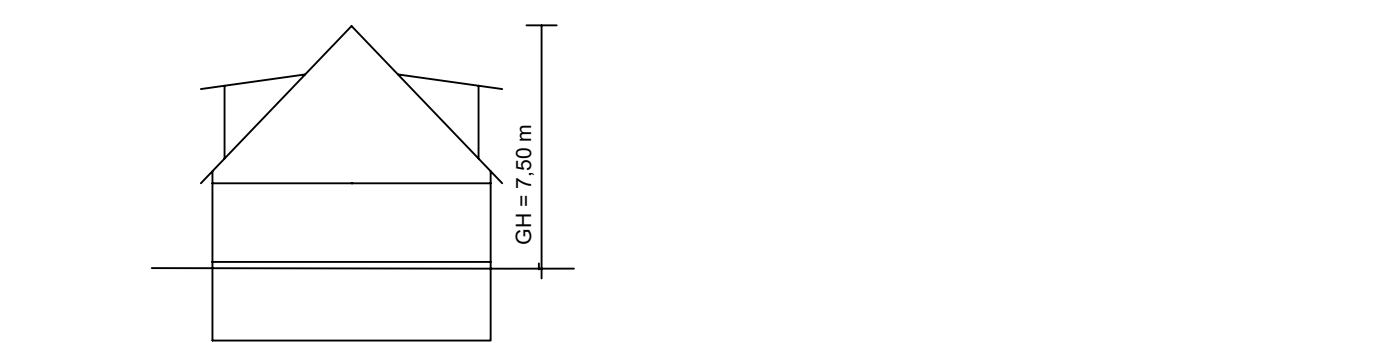
- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVO
§ 5 BauNVO
- Dörfliche Wohngebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg WW)
- Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Grünflächen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Sonstige Darstellungen**
- Flurstücksgrenze laut Kataster
 - Flurstücksnummer laut Kataster
 - Bemaßung
 - Wohngebäude laut Kataster

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	MDW		Zahl der Vollgeschosse
	GRZ 0,6	II	
	GH = 7,50 m	0	

Bauweise

Systemskizze



Textfestsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)**
§ 5a Dörfliche Wohngebiete
Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich streuenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
- Zulässig sind**
1. Wohngebäude,
 2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 3. Kleinanlagen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
 4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
 5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
 6. Betriebe des Berbergewerbebetriebe,
 7. sonstige Gewerbebetriebe,
 8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden**
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 2. Gartenbetriebe,
 3. Tankstellen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)**
Höhe baulicher Anlagen
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
Gebäudehöhe max. 7,50 m
- Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante First) und dem zugehörigen unteren Maßbezugs punkt gemessen.
- Als unterer Maßbezugs punkt gilt die Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche in der Mitte der straßenseitig gelegenen Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zugrunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.
- Hinsprechend dem Planeintrag müssen Gebäuden zwischen:
- einseitigen Pultdächern,
 - Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0° - 15°
 - Tonnenmäulern oder Teiltonnenmäulern
- eine um 1,5 m geringere Höhenbeschränkung einhalten.
- Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl**
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan auf 0,6 festgesetzt.
- 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die Verkehrsflächen sowie die Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.
- 4. Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- 5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Textfestsetzungen

- 6. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)**
Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Die Garageneinfahrten müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt. Garagenseitenwände können in einem Abstand von mind. 1,5 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garagenzufahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt. Ein Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ist jedoch immer einzuhalten.
Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)**
1. Zahl der Stellplätze und Garagen § 88 Abs 1 Nr. 8 LBauO
Pro Wohninheit sind mindestens 2,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.
- C. Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9(1) Nr. 16 BauGB**
Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenes Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrassen u.a.
- Das gesamte anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen und privaten Grundstücke wird im modifizierten Trennsystem erfasst und zentralen örtlichen Rückhaltung zugeführt. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.
- Die Nutzung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig.
- D. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen**
Festsetzung einer Mindestzurückgrünung privater Flächen (Maßnahme M 1)
Gemäß des § 3 Nr. 2 der am 21.05.2001 in der Fassung vom 05.12.2012 (BGBl. I S. 2562) in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung (TrinkWV) ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Veretdung von Dachablaufwasser/Zisternensammlung für WC-Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet. Bei Wasser für den menschlichen Gebrauch, einschließlich Wasche muss es sich ansonsten um Trinkwasser handeln.
- Anzeigepflichten**
Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs.4 TrinkWV dem Gesundheitsamt mitzuteilen.
- Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 6 TrinkWV)**
Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden sein. Sichtbare Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterscheidbar zu kennzeichnen. Sämtliche Entnahmestellen der Regenwassernutzungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis "kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Stellen Sie sicher, dass alle planerischen Maßnahmen den geltenden Hygienevorschriften und -normen entsprechen, um die Gesundheit der zukünftigen Nutzer zu gewährleisten.
- Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 4)**
Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.
- Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften (Hinweis 5)**
Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften (Hinweis 5)
Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hiernach ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG - z. B. durch eine ökologische Baubegleitung - sicherzustellen. Rodungsarbeiten über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus sind nicht zulässig. Vorzugsweise werden folgende Vermeidungsmaßnahmen empfohlen:
- Baubeginn vorzugsweise im Winterhalbjahr
 - Vermeidung längerer Unterbrechungen der Bauphase
 - Vermeidung von Nachtbaustellen, d.h. Baustopp zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang

Textfestsetzungen

12. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltrückführung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung (im Internet unter http://mwkfel.rlp.de/fileadmin/mwkfel/Abteilung5/Bodenschutz/ALEX/ALEX-InfoBlatt28_2009Stand05_2011.pdf).
- Für Erdarbeiten, die ab dem 31.07.2023 durchgeführt werden, gelten die neuen Regelungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie der Ersatzbaustoffverordnung. Diese sind zu beachten und anzuwenden.
Bei Flächen von mehr als 3000 m², bei denen Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht eingebracht werden, Bodenmaterial ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, kann nach § 4 Abs. 5 der BBodSchV die für die Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde im Einvernehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde von dem nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes Pflichten die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangen. Diesbezüglich empfehlen wir, die Obere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu beteiligen.
Darüber hinaus ist am 01.06.2023 auch die Ersatzbaustoffverordnung in Kraft getreten.
13. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsnetze nicht behindert werden.
14. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochbordern 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privatgelände errichtet werden. Dies ist zu dulden.
15. Dachablaufwasser/Verwendung im häuslichen Bereich
Gemäß des § 3 Nr. 2 der am 21.05.2001 in der Fassung vom 05.12.2012 (BGBl. I S. 2562) in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung (TrinkWV) ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Veretdung von Dachablaufwasser/Zisternensammlung für WC-Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet. Bei Wasser für den menschlichen Gebrauch, einschließlich Wasche muss es sich ansonsten um Trinkwasser handeln.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Die Ortsgemeinde Aflfen hat am _____ gemäß § 2 (1) BauGB die Änderung des Bebauungsplans "Wochenend-hausegebiet" in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berichtigten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aflfen, den _____
Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen der Ortsgemeinde Aflfen sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans werden bekundet.

Aflfen, den _____
Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister

Rechtsgrundlagen

Offenlegung und Beteiligung der Behörden
Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berichtigten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aflfen, den _____
Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Aflfen hat am _____ den Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet" gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Aflfen, den _____
Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am _____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Ulmen von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung

Aflfen, den _____
Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister

BESCHLOSSEN	
Aflfen, den _____	
Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	
RECHTSVERBINDLICH	
Aflfen, den _____	
Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister	

Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©Geobasis-DE/LVermGeoRP Januar 2022.
Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung.

Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Projekt

Ortsgemeinde Aflfen Neufassung und Erweiterung Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet"	
Auftraggeber: Ortsgemeinde Aflfen	Projektnr.: 01-964
Phase: Vorentwurf	Stand: Juni 2024
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:1000
Waldstraße 14 56766 Ulmen Tel.: 02676/951910 Fax.: 02676/951911	