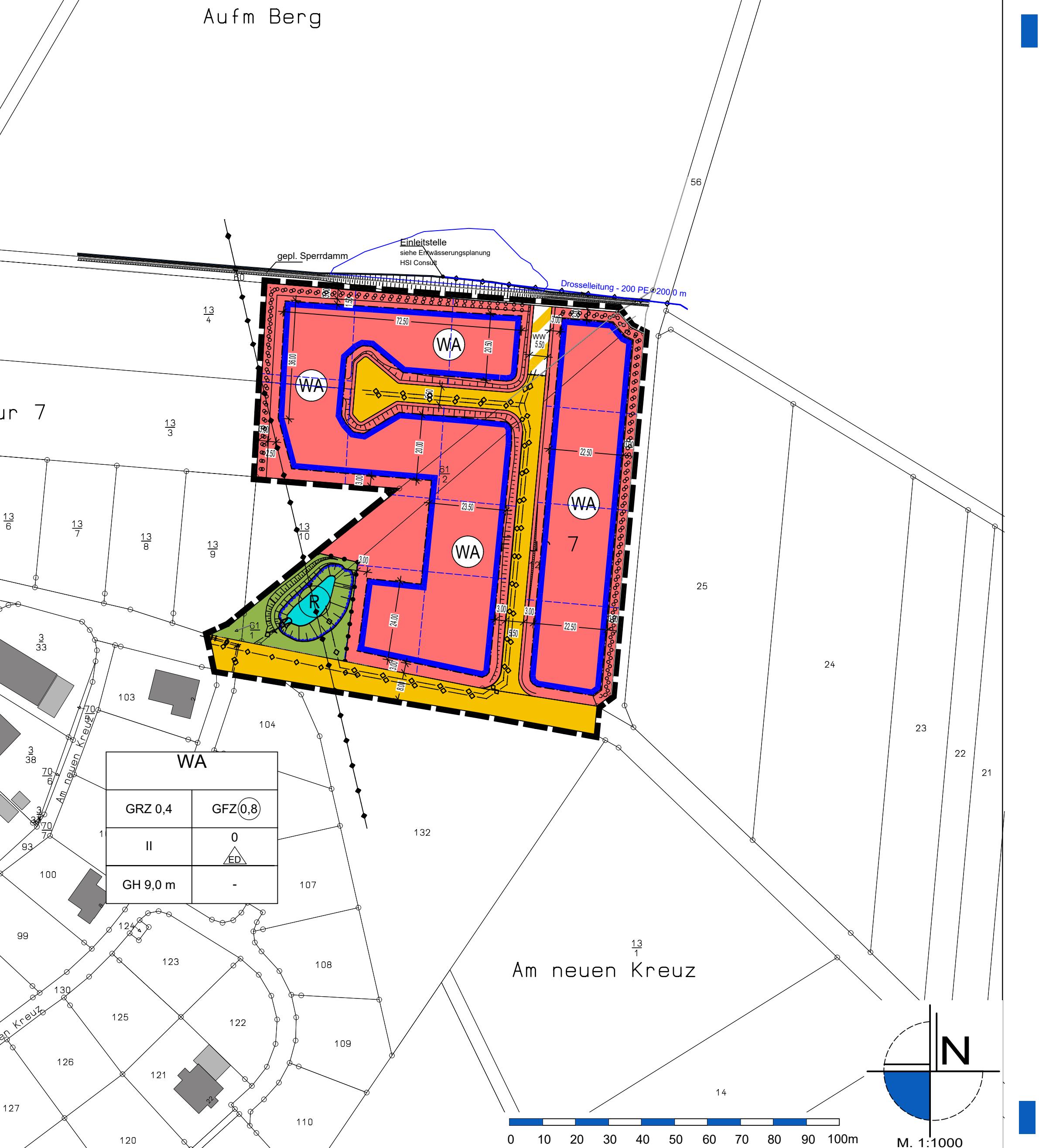


Ortsgemeinde Auderath

Bebauungsplan "Am Neuen Kreuz - Erweiterung"



Auf dem Berg



Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©Geobasis-DE/LeverGeoRP Januar 2020.

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Bestandteile des Bebauungsplan

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

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Auderath hat am _____, gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Am Neuen Kreuz - Erweiterung' beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ im Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Auderath, den _____

Bernhard Peter, Ortsbürgermeister

Offenlegung und Beteiligung der Behörden

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Festsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ zu jedemmanns Einsicht öffentlich ausgeliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Änderungsentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Auderath, den _____

Bernhard Peter, Ortsbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Auderath hat am _____ den Bebauungsplan 'Am Neuen Kreuz - Erweiterung' gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

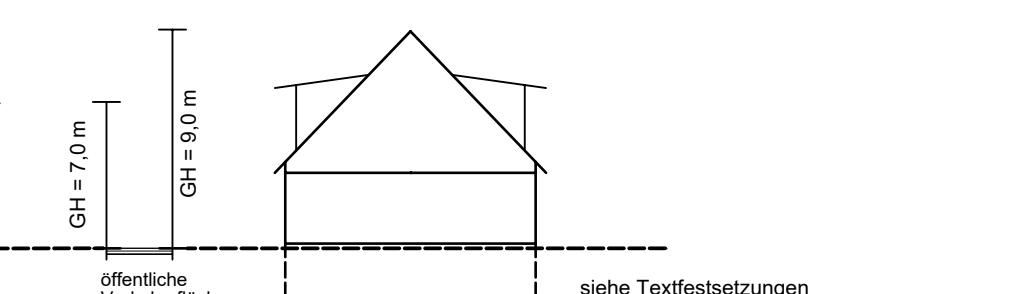
Auderath, den _____

Bernhard Peter, Ortsbürgermeister

Legende

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO § 4 BauNVO	Allgemeine 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
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg = WW, Fußweg = FW)
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB	oberirdisch unterirdisch
Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB	Grünflächen V = Zweckbestimmung Verkehrsgrün priv = private Grünfläche Zweckbestimmung Vorgarten
Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB	Regenrückhaltebecken Wasserflächen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Fördere und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Sonstige Planzeichen	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Grenze des räumlichen Getüngebereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
	Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltinwirkungen
	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Sonstige Darstellungen	vorgeschlagene Grundstücksgrenze Flurstücksgrenze laut Kataster Flurstücknummer laut Kataster Bemaßung Gebäude laut Kataster

Systemskizze



Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	WA	Teilbereich
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,4	GRZ 0,8
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II	0
Gebäude Höhe als Höchstmaß	GH 9,0 m	-

Textfestsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)
Im Geläufigbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,

3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Unzulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

2. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

4. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

5. Anlagen für Verwaltungen,

6. Gartenbaubetriebe,

7. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO, die Geschäftsfächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschäftsfächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan auf 0,4 und die Geschäftsfächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit Z = II festgesetzt

Höhe baulicher Anlagen

Die Höchstgrenzen der Gebäudenohlen werden wie folgt festgesetzt: Gebäudehöhe max. 9,00 m

Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante First) und dem zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche in der Mitte der straßenseitig gelegten, zu der der Hauseingang orientiert ist. Grundlage für die Bestimmung des Maßbezugspunktes ist die zum Bebauungsplan erstellte Straßenplanung des Planungsbüros Senger, Treis-Karden vom 05.2022.

Entsprechend der Maßlinie müssen Gebäude mit:

- einzelnen Pultdächern,

- Flachdächern und fach gezielten Dächern zwischen 0°-15°

- Tonndächern oder Teillondondächern

eine um 2,0 m geringere Höhenbeschränkung einhalten.

Textfestsetzungen

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt mind. 400 m². (Ausnahme: Zuteilung eines Baugrundstückes in der gesetzlichen Umlegung zum Sollanspruch.)

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude als Einzelhaus oder als Doppelhaushälfte wird auf zwei Wohnungen begrenzt.

6. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

7. Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen, sowie Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, sind nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig. Garagen sind so zu errichten, dass die Garagenvorderkante einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhält muss, sofern die Garagenanlage direkt zur Straße führt. Garagenstellwände können in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garagenzufahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt. Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zu Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt. Darüber hinaus sind Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ (WW) festgesetzt.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Die Bebauungsfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesene Flächen dienen der Ver- und Entsorgungsträger. Innerhalb der geschützten Flächen für die Ver- und Entsorgungsträger dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

1. Zahl der Stellplätze und Garagen

Pro Wohnung sind mindestens 2,0 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

2. Einfriedungen, Stützmauern

Als Einfriedungen sind zulässig: Mauern und Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m (Pfeilerhöhe: 1,50 m), Laubbecken und Holzäne. Die Mauern müssen entweder mit einheimischem Naturstein oder mit Betonsteinen, die an ihrer Oberfläche dem Naturstein ähnlich sind, ausgeführt bzw. verkleidet oder verputzt sein. Mauern können mit Holzzäunen oder Metallgittern kombiniert werden.

C. Grünflächen und landesförmische Festsetzungen

1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Flächen für die Bindung sowie die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen festgesetzt. An Pflanzungen auf diesen im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der zweiten Planungsrunde nach Beendigung der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Beendigung der Gebäude (privater Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsetzen schärfst Bodenverbesserungen sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit einem, ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Baubeschlusses bzw. die Bezugsfertigkeit der Gebäude nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestanforderungen vorgeschrieben:

• Bäume I. Ordnung: Heister, 150 - 175 cm hoch

Heister, 125 - 150 cm hoch

• Bäume II. Ordnung: Hochstämme, 8 - 10 cm Stammumfang

Hochstämme, 8 - 10 cm Stammumfang