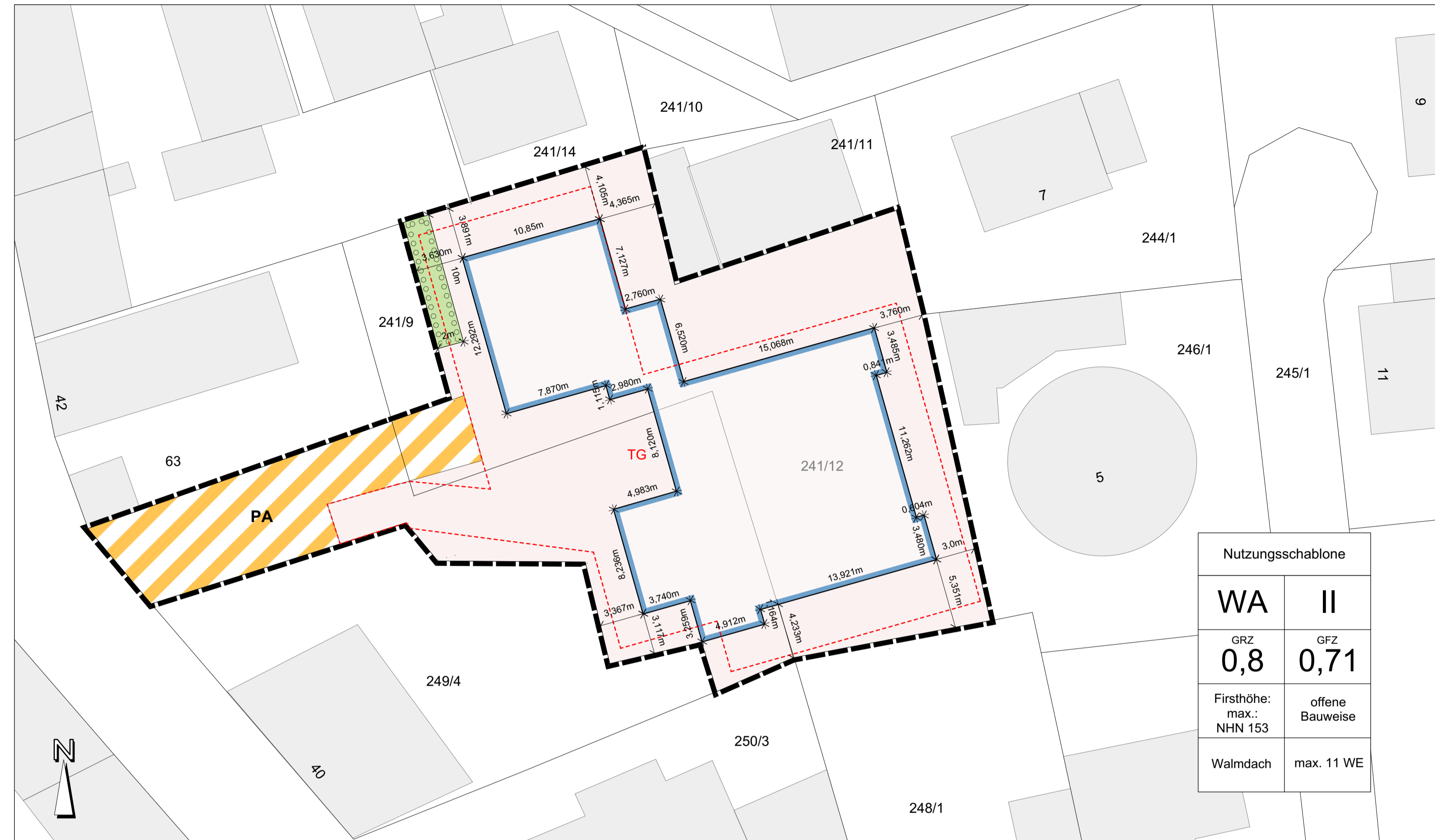


Bebauungsplan "Westlich An der Bleiche" gem. § 12 i. V. m. § 13a BauGB

Kallstadt



Nutzungsschablone	
WA	II
GRZ 0,8	GFZ 0,71
Firsthöhe: max.: NHN 153	offene Bauweise
Walmdach	max. 11 WE

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)
0,71 Geschossflächen als Höchstgrenze (GFZ)

Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt:

FH_{max} ... m Maximal zulässige Firsthöhe in Meter
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (als römische Ziffer)

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Überbaubare Grundstücksfläche:
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

PA private Verkehrsfläche: Zweckbestimmung: private Anliegerstraße
TG Fläche für die Tiefgarage

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen einer frei wachsenden Hecke

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
2 Maßlinie, Maßzahl (in Meter)
Grundstücksgrenzen
1543/5 Flurstücksnummer

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Raumordnungsgesetz** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S.112)
- **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) Rhl.-Pf. i. d. F.v. 31.01.1994**, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297)

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB | 12.03.2020 |
| 2. Beschluss über die Annahme des Entwurfs | 17.12.2020 |
| 3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. BauGB mit Schreiben | von: 25.01.2021
bis: 26.02.2021 |
| 4. Beschluss über die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung | 17.12.2020 |
| 5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt vom | 15.01.2021 |
| 6. Benachrichtigung der Behörden über die öffentliche Auslegung | 19.01.2021 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB | von: 25.01.2021
bis: 26.02.2021 |
| 8. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen | 10.05.2021 |
| 9. Beschluss Durchführungsvertrag | 10.05.2021 |
| 10. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB | 10.05.2021 |
| 11. Ausfertigung der Bebauungsplansatzung am | 17.05.2021 |
| 12. Bekanntmachung Inkrafttreten gem. § 10 BauGB | 28.05.2021 |

Unterschrift _____ Dienstsigel _____
Ortsbürgermeister
Dr. Thomas Jaworek

Unterschrift _____ Dienstsigel _____
Ortsbürgermeister
Dr. Thomas Jaworek

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)
Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind unzulässig.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundfläche (§§ 16, 17, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,8 festgesetzt.

2.2 Geschossfläche (§§ 16, 20 Abs. 2 BauNVO; § 2 Abs. 4 LBauO Rhl.-Pf.)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,71 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 Abs. 3 BauNVO; § 2 Abs. 4 LBauO Rhl.-Pf.)

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe ist auf 153 NHN festgesetzt.

2.5 Anzahl der Wohneinheiten

Es sind maximal 11 Wohneinheiten, verteilt auf Erdgeschoss (4 WE), Obergeschoss (4 WE) und Dachgeschoss (3 WE), festgesetzt.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Im Bebauungsplan ist, gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs 3 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Nach § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen diese nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

4. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Für den Anliegerverkehr ist die private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: private Anliegerstraße festgesetzt.

4.2 Flächen für das Parken von Fahrzeugen (Tiefgarage)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Tiefgaragen nur innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereiches (rot-gestrichelte Linie - TG) zulässig.

5. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Das Oberflächenwasser für eine Neubebauung und die Straßen- und Parkplatzflächen ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben möglichst auf den Grundstücken zu belassen.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vermeidungsmaßnahmen

Die Beseitigung des Efeus und Abriss des Schuppens darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.
Sofern die Lagerhalle nach dem 28.02.2021 abgerissen wird, ist der Unteren Naturschutzbehörde das Begehungsprotokoll bzw. der Bericht des ökologischen Sachverständigen zur Überprüfung vorzulegen. Mit den Abrissarbeiten darf erst nach erfolgter Freigabe durch die Naturschutzbehörde begonnen werden. Sollten bei der erneuten Begehung Tierbesatz oder Aufzucht- und Ruhestätten von geschützten Arten festgestellt werden, die die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllen, wird zu deren Beseitigung eine Befreiung von der Oberen Naturschutzbehörde bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Neustadt erforderlich und ist zu beantragen.

Ausgleichsmaßnahme

Bei Abriss der Rückseite des Schuppens und der Beseitigung der Efeuhecke ist spätestens in der folgenden Pflanzzeit eine frei wachsende Hecke (Pflanzfläche: mind. 10 m x 0,6 m x 2 m; max. Pflanzabstand: 1 m; Pflanzqualität der Sträucher: mind. 60-100 cm; aus einheimischen Gehölzarten) anzulegen.

7. NEBENANLAGEN (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der privaten Verkehrsflächen zulässig.

8. BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN: MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Entlüftung der Tiefgarage sind geeignete Maßnahmen vorzusehen, damit die angrenzenden Wohngebäude durch Geräusch- und Schadstoffimmissionen nicht beeinträchtigt werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1. LBauO)

1.1 Dachform, Gestaltung, Material und Farbe

Die Dächer sind als Walmdächer auszuführen.
Für die Dachbedeckung sind nur rot-rotbraune Farben zugelassen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

1. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß der Satzung der Ortsgemeinde Kallstadt über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO ist festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze je Einfamilienhaus (je Wohnung) oder je Reihenhaus (je Wohnung) oder je Mehrfamilienhaus (je Wohnung) auf dem Grundstück herzustellen sind.

LAGEPLAN



PLANUNGSBÜRO WOLF
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf
Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.
Weberstraße 27
67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 36 05 80-0
Fax: 06 31 / 36 05 80-2
e-mail: planungsbuero-wolf@t-online.de

Auftraggeber: Ferocon Bauunternehmen	
Projekt/Measures/Check: Bebauungsplan gem. § 12 i. V. m. § 13a BauGB "Westlich An der Bleiche" OG Kallstadt	
Inhalt: Rechtsplan	
Phase: Beschlossene Fassung	
Proj. Nr.: HJW/KH 05/21	Projekt Nr.: 571

B E S C H L O S S E N E