

QUIRNHEIM

BEBAUUNGSPLAN „AM PUMPWERK“ TEILÄNDERUNG III



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG

Hinweis: Die Festsetzungen und Begründungen der Teiländerung III bezieht sich nur auf den in der Planzeichnung dargestellten Teilbereich des Bebauungsplans „Am Pumpwerk“. Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten weiterhin die Festsetzungen der Änderung II von 1986.

Für den Bebauungsplan gelten in Ergänzung zur Planzeichnung folgende Festsetzungen:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 15 BauNVO)

- Gebietsteil A: Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Gebietsteil B: Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich wie folgt festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) darf einen Wert von 0,4 nicht überschreiten
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf einen Wert von 0,8 nicht überschreiten.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Sie darf einen Wert von zwei Vollgeschossen nicht überschreiten.
- Die Werte für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl gelten als Höchstwerte nur so weit, wie die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

2. **BAUWEISE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO)

Die Bauweise wird wie folgt festgesetzt:

- Gebietsteil A: Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Gebietsteil B: Besondere Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In der besonderen Bauweise müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, der sich nach den einschlägigen Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz bemisst, errichtet werden. Abweichend von der offenen Bauweise sind jedoch Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig.

3. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4. **FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

- Garagen sind nur als Einzel- oder Doppelgaragen zulässig.
- Vor Garagen ist jeweils ein Stellplatz von mindestens 5,0 m Tiefe (Straßenbegrenzungslinie – Garage) vorzusehen.

5. **VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ (Verkehrsberuhigte Wohnstrasse) bezeichneten Flächen sind ohne bauliche Trennung der verschiedenen Verkehrsarten zu gestalten und im Sinne des § 42 Straßenverkehrsordnung zu benutzen.)

5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE

- Für die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlage ist die Oberkante Erdgeschoss-Rohbaufußboden bestimmend.
- Die Oberkante Erdgeschoss-Rohbaufußboden darf bergseitig (gemessen an der Außenkante des Gebäudes) ein Maß von höchstens 1,0 m über dem natürlich gewachsenen Gelände nicht überschreiten.
- Bauanträgen ist ein beglaubigtes Geländeprofil beizulegen.

6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU VERSEHENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Zugunsten der neu vermessenen Bauplatzfläche (495/5 A) wird das Zuwegegrundstück (495/5 C) mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht versehen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nachfolgend aufgeführte Regelungen, die auf Landesrecht beruhen, werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. DACHGESTALTUNG (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 DACHFORM

- Im Gebietsteil A sind auf Wohngebäuden Sattel- und Walmdächer, auf Wirtschaftsgebäuden Sattel- und Pultdächer zulässig.
Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
- Im Gebietsteil B sind nur Satteldächer (mit Ausnahme von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen) zulässig.
Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

1.2 DACHNEIGUNG

Die Dachneigung bei Satteldächern muss mindestens 30 ° und darf höchstens 45 ° betragen.

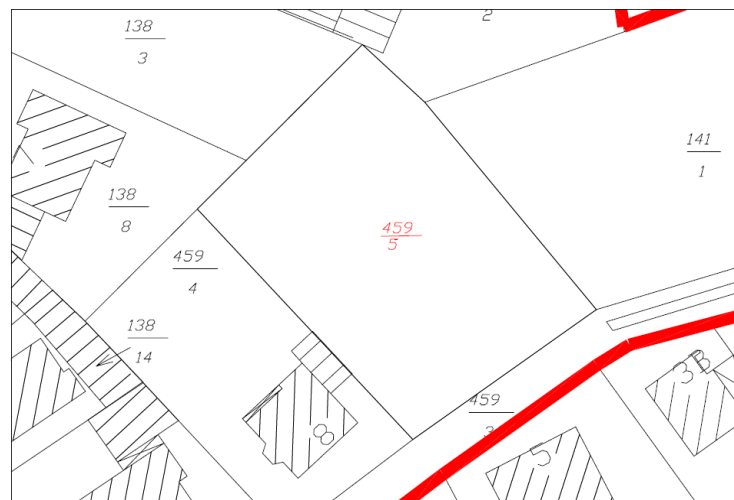
BEGRÜNDUNG:

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Pumpwerk“ Änderung II aus dem Jahr 1986 der Gemeinde Quirnheim wird eine Teiländerung für den dargestellten Bereich angestrebt, der eine Fläche von ca. 0,85 ha umfasst.

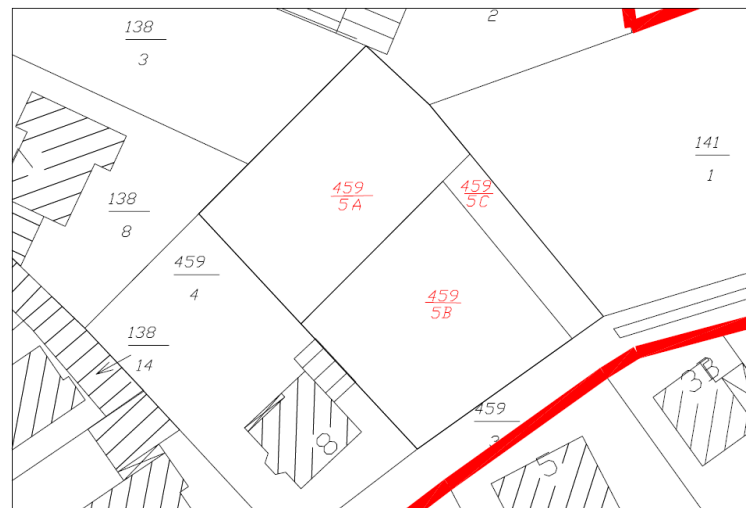
Gegenstand der Veränderungen sind folgende Punkte:

- Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Grundstücke Flur.-Nr. 459/5 und 141/1 sowie Festlegung eines Geh-/Fahr- und Leitungsrechts auf dem Zuwegegrundstück 459/5 C zugunsten der künftigen Bauplatzfläche 459/5 A.
Ziel: Verbesserung des Nachverdichtungspotentials im städtebaulichen Innenbereich
Grundstück Flur.-Nr. 459/5 wurde in drei neue Grundstücke unterteilt, die zwar bereits vermessen sind, für die jedoch noch keinen neuen Flurstücksnummern vergeben wurden. Im Rahmen dieses Beitrags werden sie daher gem. der nachfolgend dargestellten Einteilung als Nr. 459/5 A, 459/5 B und 459/5 C bezeichnet.

Ursprüngliche Einteilung:



Neue Einteilung:



- Zulassung von Doppelhäusern zusätzlich zu den bereits zulässigen Einzelhäusern innerhalb der Bereiche A und B.
Ziel: Verbesserung des Nachverdichtungspotentials im städtebauliche Innenbereich
- Zulassung von Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
Ziel: Verbesserung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Grundstücke.
- Die Oberkante Erdgeschoss-Rohbaufußboden darf bergseitig (gemessen an der Außenkante des Gebäudes) künftig ein Maß von höchstens 1,0 m anstelle von bisher 0,5m über dem natürlich gewachsenen Gelände nicht überschreiten.
Grund: Der dort vorherrschende hohe Grundwasserspiegel erschwert eine wirtschaftliche Bebauung der Grundstücke.

Durch die geringfügige Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche, die Zulassung von Doppelhäusern zusätzlich zu den bisher bereits zulässigen Einzelhäuser, die Zulassung von Garagen und Nebengebäuden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die Änderung der max. zulässigen Höhenlage der Oberkante Erdgeschoss-Rohbaufußboden sowie die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, weshalb das vereinfachte Verfahren zur Anwendung kommt. Die geplanten Veränderungen wurden mit der Kreisverwaltung und den betroffenen Bürgern abgestimmt.

Hinweis: Die Festsetzungen und Begründungen der Teiländerung III bezieht sich nur auf den in der Planzeichnung dargestellten Teilbereich des Bebauungsplans „Am Pumpwerk“. Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten weiterhin die Festsetzungen der Änderung II von 1986.