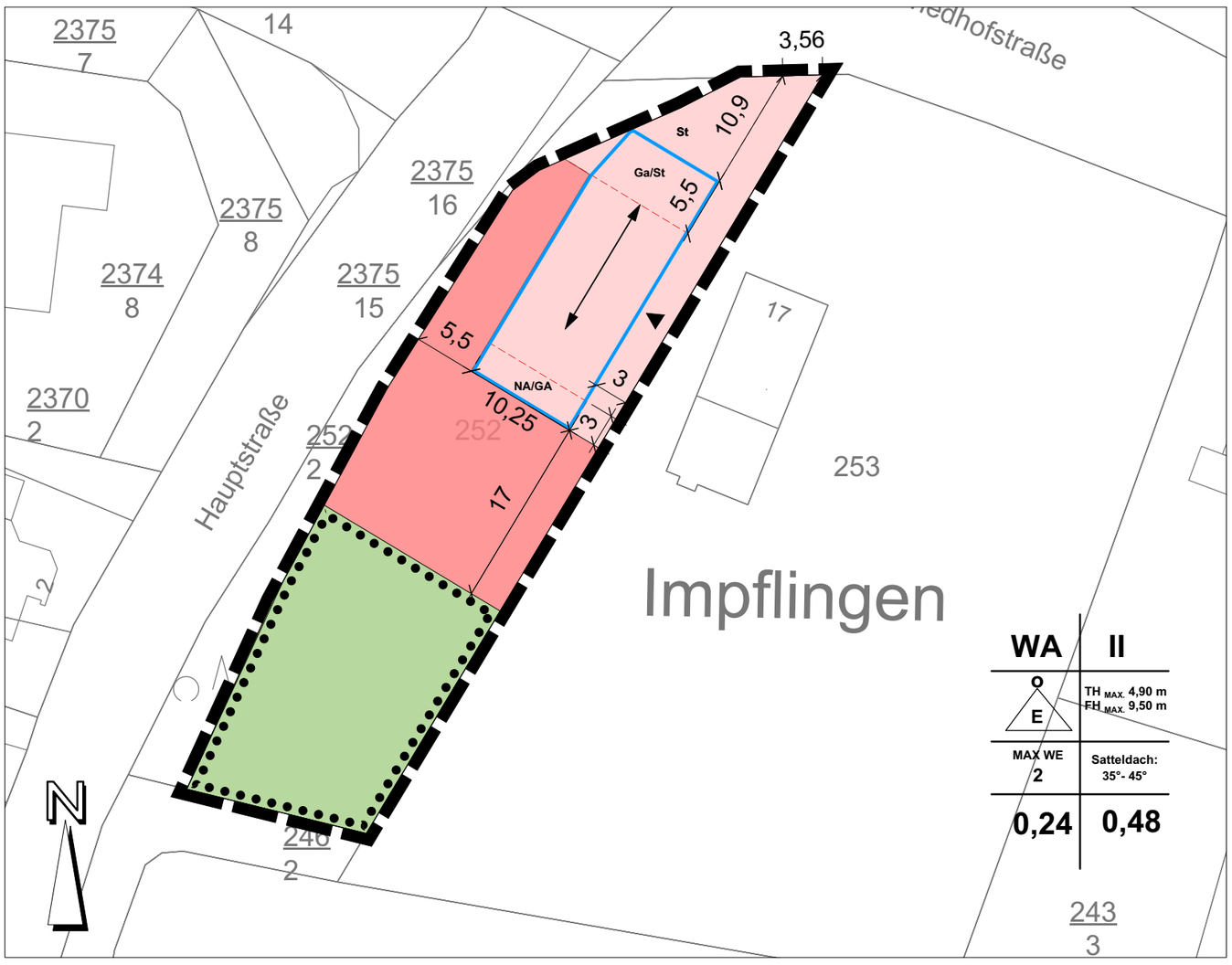
Bebauungsplan "Friedhofstraße" im Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB I OG Impflingen



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)

0,8 — Geschossflächen als Höchstgrenze (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (als römische Ziffer)

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung derbaulichen Anlagen

E — offene Bauweise, Einzelhäuser

Überbaubare Grundstücksfläche:
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksfläche Zufahrt/Stellplätze

Stellung baulicher Anlagen:
Hauptfirstrichtung und Gebäudeachse der Hauptbaukörper

4. Grünflächen

Private Grünfläche

5. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen (siehe Nr. 7)

6. Sonstige Planzeichen

St / GA — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Hauszugang

NA/GA — Nebenanlagen/Garagen

WE — Wohneinheit

7. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

7 — Gebäude

Grundstücksgrenze

48/5 — Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung getroffen:

Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)

Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wie folgt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA): 0,24

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

2.2 Geschossflächenzahl (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

Gemäß §17 Abs. 1 BauNVO wird die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wie folgt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA): 0,48

2.3 Anzahl der Vollgeschosse: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet auf maximal zwei Geschosse festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) liegt auf der Hinterkante des Gehweges der jeweiligen angrenzenden Straße und in der Mitte der Projektion der seitlichen Begrenzungswände des Gebäudes.

Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß vom Höhenbezugspunkt und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Die maximale Traufhöhe beträgt 4,90 m.
Die maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. Dabei sind, entsprechend des Eintrages in die Nutzungsschablone, nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Stellung baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung dargestellte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.
Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die Zufahrt auf das Grundstück darf nur über die Friedhofstraße im Norden des Plangebiets erfolgen. Zufahrten zu den Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig. Die im Bebauungsplan mit ST, GA gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich für eingeschossige Nebenanlagen, Stellplätze und eingeschossige Garagen festgesetzt. Die Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen dürfen nicht mit einem zweiten Geschoss überbaut oder überdeckt werden.

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der Planzeichnung des Bebauungsplans wird private Grünfläche festgesetzt.

6. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Die private Grünfläche wird mit der Fläche zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen überlagert. Die Maßnahmen und Bindungen für Bepflanzungen werden in der folgenden Festsetzung bestimmt.

7. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Auf der Fläche zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen sind schützenswerte Bäume (> 50 cm Stammumfang, gesund und alterungsfähig) zu erhalten.

Wenn im Zuge der Bauarbeiten Obstbäume oder/und Robinien beseitigt werden, müssen diese auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ersetzt werden.

Die Beseitigung der bestehenden Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf nur innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Zeiträume von 01.10 bis 28.02 erfolgen.

Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Beginn der Baumaßnahmen auszuführen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Verluste durch Abgang oder Beschädigungen sind innerhalb von 2 Jahren zu ersetzen. Die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen hat, soweit nicht zwingende Gründe dagegen sprechen, nach den FLL-Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu erfolgen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

1. Dach

1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb des Baugebiets sind Hauptgebäude ausschließlich mit Satteldach zulässig. Auf Garagen, Nebenanlagen oder Anbauten sind flache und geneigte Dächer zulässig. Die flachen und flachgeneigte Dächer (max. 3° Gefälle) sind zu begrünen.

Die Dachneigung der Hauptdächer beträgt 35° bis 45°. Bei aneinander gebauten Garagen ist jeweils die gleiche Dachneigung zu errichten.

1.2 Dachaufbauten

Es sind Satteldach- und Schleppdachgauben zulässig.
Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur bis zu einer Breite von 3,00 m und ihrer Kombination nur bis zu einer Gesamtbreite (Addition) bis zu 50 % der Breite zwischen den Ortgängen zulässig.

1.3 Dachmaterialien

Innerhalb des Baugebietes sind Dachmaterialien in den Farben naturrot bis rotbraun zulässig. Ausgeschlossen werden glasierte und reflektierende Dacheindeckungen.

Dachbegrünungen, insbesondere bei Nebenanlagen, sind zulässig.

2. Gestaltung der Grundstücksgrenzen

2.1 Grenzen zum öffentlichen Straßenraum

Die Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum ist nur in Form von Mauern und Holzstaketenzäunen bis zu 1,0 m Höhe und/ oder Hecken aus einheimischen Gehölzen zulässig.

2.2 Grenzen zu den Nachbargrundstücken

Die Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken ist nur in Form von Mauern, Holzstaketenzäunen und Drahtgeflechtzäunen bis zu 2,0 m Höhe sowie in Form von Hecken aus einheimischen Gehölzen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

1. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE NACH § 47 LBAUO
(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) als nicht gefangene Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen sind.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 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)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)
- Raumordnungsgesetz (ROG) 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
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) Rhl.-Pf. i. d. F. v. 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Impflingen hat in seiner Sitzung am 23.05.2019 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
Der Planentwurf lag gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2019 bis einschließlich 26.11.2019 öffentlich aus.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB am 25.10.2019 eingeleitet.
Abgabefrist der Stellungnahmen war am 26.11.2019.

4. Abwägung der Stellungnahmen
Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs. 7 i. V. m. § 13 BauGB in seiner Sitzung am 09.09.2020 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beraten und diese gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen.

5. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.09.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Genehmigungsvermerk
Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 BauGB genehmigt:

7. Ausfertigung
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist abgeschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen des Ortsgemeinderats Impflingen überein.
Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Impflingen, den …….

(Kurz)
Ortsbürgermeister

8. Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes
Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am …….. ortsüblich bekannt gemacht worden.

(Kurz)
Ortsbürgermeister

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: **Herr von Gerichten / OG Impflingen**		
Projekt/Maßnahme/Objekt: **Bebauungsplan "Friedhofstraße"**		
Inhalt: **Beschlossene Fassung**		
Phase: **Rechtsplan**		
gez./gepr./geänd./Datum **09/20**	Maßstab: **1:500**	Projekt-Nr. **537**