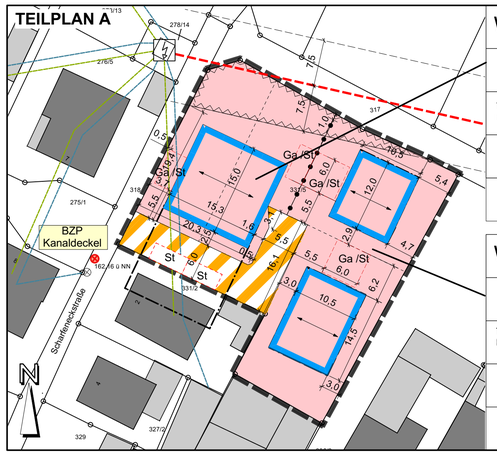
Bebauungsplan "Scharfeneckstraße"

Impflingen



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)

TH — Traufhöhe (Höchstmaß)

FH — Firsthöhe (Höchstmaß)

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

E / D — **Bauweise:** nur Einzel- bzw. nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig

o — offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche:
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"

5. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Schutzstreifen für die Freileitungen

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Eidechsenhabitat

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Ga/St — Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellpläze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 §16. Abs.5 und 22 BauNVO)

vorgeschlagenene Firstrichtung

8. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes/Nachrichtliche Übernahme

MSP Freileitung mit Schutzstreifen

SB Freileitung

NSP Freileitung

7 — Hausnummer

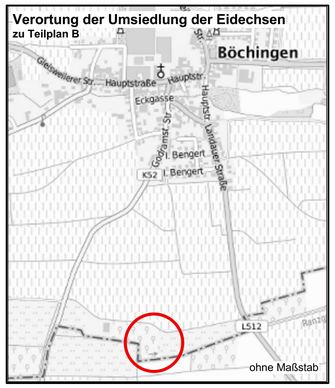
Grundstücksgrenze

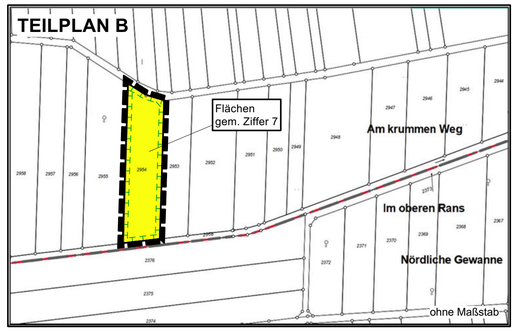
48/5 — Flurstücksnummer

2,0 — Maßlinie, Maßzahl (in Meter)

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Bezugspunkt NN (Kanaldeckel)





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 ist folgende Festsetzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung getroffen:

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Tankstellen laut § 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 ist die maximale Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt.

Gemäß §19 Abs.4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche,
1. Garagen, Stellplätzen
2. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
mitzurechnen.

Gemäß §19 Abs. (4) BauNVO kann die Fläche um 50% überschritten werden für Garagen, Stellplätze, Terrassen, Erker und Vorsprünge.

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

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

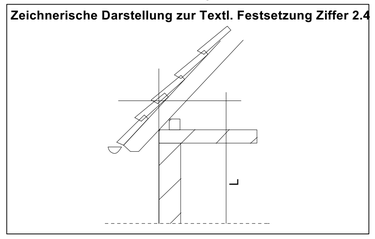
2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

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

Traufhöhe: Die Traufhöhe ist die absolute Höhe - gemessen vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung, gemessen an der Mitte der Trauflänge des Gebäudes. Die maximale Traufhöhe in WA1 ist auf 6,50 m und in WA 2 auf 6,00 m festgesetzt, bezogen auf den Bezugspunkt. Der Bezugspunkt liegt auf 162,16 NN.
Die maximale Firsthöhe in WA 1 beträgt 11,50m und in WA 2 10,90 m.

Zeichnerische Darstellung zur Textl. Festsetzung Ziffer 2.4



2.5 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte sind nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.

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

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Für das Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.
Entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone, sind in WA 1 Doppel- und Einzelhäuser und in WA 2 nur Einfamilienhäuser zulässig.

3.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 16 m² zulässig und werden nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet. Hiervon ausgenommen ist der Bereich des Schutzstreifen der 20-KV-Mittelspannungsfreileitung.
Im Bereich des Schutzstreifens der 20-KV-Mittelspannungsfreileitung besteht Bauverbot und ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie leitungsgefährdende Maßnahmen nicht zulässig.

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

Garagen und Stellplätze sind nur in den ausgewiesenen Flächen und in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind mit Satteldächern oder Flachdächern zu gestalten. Flachdächer sind mit einer Mindestschichtdicke von 15 cm und einer biologisch wirksamen Kräutersaatmischung extensiv zu begrünen. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Verkehrsflächen nicht mitzurechnen. Garagen und Carports sind 5,50 m von öffentlichen und privaten Erschließungsstraßen zurückzusetzen. Notwendige Stellplätze zur Straße und Garagen sind als nicht gefangener Stellplatz nachzuweisen.

5. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche wird mit besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" als Privatstraße ausgewiesen. Diese wird nicht auf die Grundfläche der Grundstücke angerechnet.

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

Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück in Zisternen zu sammeln und über einen gedrosselten Notüberlauf im öffentlichen Kanal abzuleiten.

7. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Folgende Flächen und Maßnahmen werden festgesetzt:

7.1 Vermeidungsmaßnahmen
Die Mauereidechsen müssen vor Beginn der Maßnahmen während ihrer Aktivitätszeit und vor der Eiablage (Ende Mai bis Ende Juli) abgefangen werden. Der günstigste Zeitraum ist April und Mai. Zudem muss der Eingriffsbereich eines Reptilienzauns umstellt werden, sodass ein nachträgliches Einwandern von Tieren ins Baufeld ausgeschlossen werden kann. Die Funktionsfähigkeit des Reptilienschutzzaunes ist von einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen.

Abrissarbeiten und Gehölzschnitte/Rodung müssen außerhalb der Brutzeit europäischer Brutvögel stattfinden (1.10 -28.02.).

7.2 Ausgleichsmaßnahmen
Externe Ersatzmaßnahmen sind zulässig. Als externe Maßnahme werden die Tiere nach Böchingen umgesiedelt. Dort befindet sich ein Habitat für Mauereidechsen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde werden die Eidechsen mit fachlicher ökologischen Baubegleitung umgesetzt.

8. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Nr. 21)

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegende oberirdische 20-KV-Mittelspannungfreileitung ist zugunsten des Betreibers (Pfalzwerke) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens dieser 20-KV-Mittelspannungsfreileitung von insgesamt 15 m Breite (7,5 m beidseitig der Leitungsachse) sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Veränderungen des Geländeniveaus sowie leitungsgefährdende Maßnahmen sind zu unterlassen und die Anpflanzung von Bäumen ist nicht zulässig. Das Anpflanzen von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen innerhalb des Schutzstreifens muss mit dem Leitungsbetreiber abgeklärt werden und bedarf dessen Zustimmung. Es bestehen grundsätzlich Höhenbeschränkungen, bezüglich der Unterfahrung der 20-KV-Mittelspannungsfreileitung mit Fahrzeugen jeglicher Art. Die 20-KV-Mittelspannungsfreileitung darf innerhalb des Schutzstreifens grundsätzlich nur mit Fahrzeugen unterfahren werden, deren Höhe über alles, in Anlehnung an §32 der Straßenverkehrs Zulassungs-Ordnung (STVZO), nicht mehr als 4 m beträgt. Gleiches gilt für die Nutzung von Stellplätzen. Die angegebene Höhenbeschränkungen von max. 4. m gelten auch für Fahrzeugaufbauten oder bewegliche Teile (z.B. kippbare Ladefläche).

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 mit Satteldächern (25°bis 45° Neigung) zu errichten. Gauben sind nicht zulässig. Flachdächer sind auf untergeordneten Bauteilen möglich. Dächer auf Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen sind mit einer Mindestschichtdicke von 15 cm und einer biologisch wirksamen Kräutersaatmischung extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Vordächer und Erker.

1.2 Dachmaterialien

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist in roten oder rot-braunen Tönen auszuführen.

Ausgeschlossen sind glasierte und reflektierende Dacheindeckungen mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaik-Anlagen.

1.3 Fassadenmaterial und Farbgebung

Fassadenmaterial: Die Fassade bis zum Sockelbereich ist glatt oder mit klein- bis mittelkörniger Struktur (Körnung max. 2 mm)
zu verputzen. Der Sockelbereich, der auch das ganze Erdgeschoss umfassen kann, muss sich von der Fassade absetzen.
Farbgebung: Unzulässig sind reine Bunttöne und grelle Farben.

An den Fassaden der Hauptgebäude sind Fliesen, glasierte Keramikplatten, Spaltriemchen, poliertes bzw. geschliffenes Steinmaterial, Ölfarbe, Kunststoff-, Faserzement- und Metallplatten nicht zulässig.

Für die Fassade werden Putzoberflächen und Farben festgesetzt.

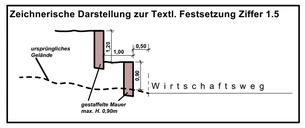
1.4 Kies- und Schotterflächen, nicht überbaute Flächen, Zufahrten, Zugänge und Terrassen, Stellplätze

Die Gestaltung der Gärten mit Materialien wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig. Die nicht bebaubaren Flächen sind mit Rasen, artenreicher Wiesen und Sträuchern, sowie Bäumen zu begrünen. Für Strauch- und Baumpflanzungen sind Arten gem. beigefügter Pflanzenliste zu verwenden. Für Zufahrten, Stellplätze, Zugänge, Terrassen und Sitzplätze sind sickerfähige Beläge wie wassergebundene Decken, Drain- und Sickerpflaster zu verwenden.

1.5 Einfriedung

Gegen Wirtschaftswege sind Einfriedungen als Staketenzaun, lebende Hecke oder als Stützmauern mit Winkelscheiben und Gabionen mit 50 cm Abstand zulässig. Gabionen sind nur untergeordnet und im Wechsel mit lebenden Hecken zulässig. Die maximale Höhe beträgt 90 cm. Höhere Einfassungen sind nur als gestaffelte Mauern, versetzt mit einem Abstand von mindestens 1,00m und einer maximalen Höhe von 0,90 m für die unterste Einfriedung, und 1,20m für die oberen Einfriedungen zulässig. Diese Staffelung der Einfriedung ist auch gegen das Nachbargrundstück einzuhalten.

Zeichnerische Darstellung zur Textl. Festsetzung Ziffer 1.5



1.6 Auffüllhöhe

Die maximale Auffüllhöhe für das Grundstücksgelände darf 161,5 m NN nicht überschreiten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

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

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Grundstück herzustellen. Diese sind als 'nicht gefangene' Stellplätze anzuordnen.

Für die Doppelhaushälften wird 1 Stellplatz in der Privatstraße zugeordnet.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz vom 8. Oktober 2022 (Art. 11 G) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (Art. 4G vom 14. Juni 2022)

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 66)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 15§ vom 31.August 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4G des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) Rhl.-Pf. i. d. F.v. 31.01.1994, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Ortsgemeinderat Impflingen hat in seiner Sitzung am 20.07.2022 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
Der Ortsgemeinderat Impflingen hat am 20.07.2021 dem Planentwurf zugestimmt.
Der Planentwurf lag gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung in der Zeit vom 04.08.2022 bis einschließlich 05.09.2022 öffentlich aus.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB am 04.08.2022 eingeleitet. Abgabefrist der Stellungnahmen war am 05.09.2022.

4. Abwägung der Stellungnahmen
Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs. 7 i. V. m. § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 BauGB in der Sitzung am 29.11.2022 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangen Stellungnahmen beraten und diese gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen.

5. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.11.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. 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.

Impflingen, den _____ _____
Holger Kurz
Ortsbürgermeister

7. Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Landau-Land ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Impflingen, den _____ _____
Holger Kurz
Ortsbürgermeister

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:
Kreativ Massivhaus GmbH
76829 Landau, Lise-Meitner Straße 14

Projekt/Maßnahme/Objekt:
Bebauungsplan "Scharfeneckstraße"

Inhalt:
Rechtsplan

Phase:
Beschlossene Fassung

gez./gepr./geänd./Datum	Maßstab:	Projekt - Nr.
HJW/KH 07/22 JJ/WO/jk 05/22 WO/jk/ps 03/22 LW 11/22 wo/ps/jl 04/22 LW 12/22	1:250	592
	Plangröße: 841 x 594 mm	