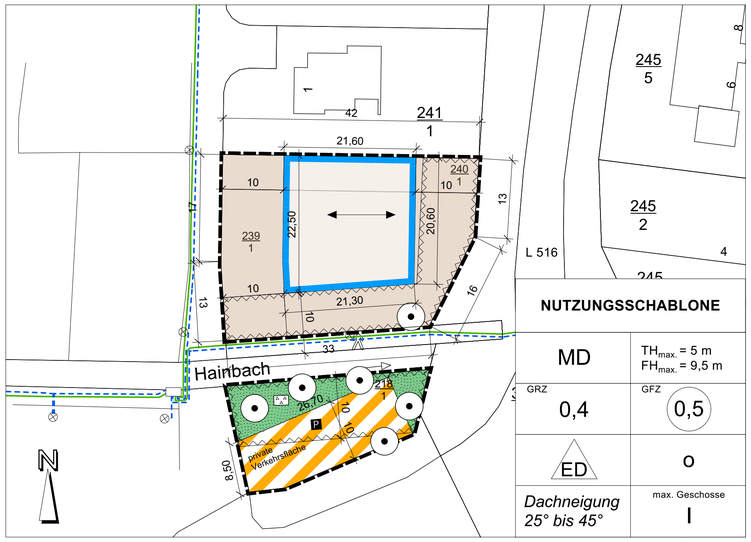
Bebauungsplan "Litschenäcker - 2. Teiländerung"

OG Walsheim

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS



NUTZUNGSSCHABLONE	
MD	$TH_{max.}$ = 5 m $FH_{max.}$ = 9,5 m
GRZ 0,4	GFZ 0,5
ED	o
Dachneigung *25° bis 45°*	max. Geschosse I

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MD — Dorfgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)

0,5 — Geschossflächen als Höchstgrenze (GFZ)

Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt:

$TH_{max.}$ ... m — Maximal zulässige Traufhöhe in Meter

$FH_{max.}$ ... m — Maximal zulässige Firsthöhe in Meter

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

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

ED — **Bauweise:** Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche: = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche

Firstrichtung

4. Verkehrsflächen

P — nicht öffentliche Verkehrsfläche: Zweckbestimmung Parkplatz

5. Umgrenzung von Flächen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

6. Grünflächen

private Grünfläche: Zweckbestimmung Parkanlage

7. Anpflanzen von Bäumen

zu erhaltene Bäume im Bestand

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

9. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

7 — Hausnummer

Grundstücksgrenze

48/5 — Flurstücksnummer

2 — Maßlinie, Maßzahl (in Meter)

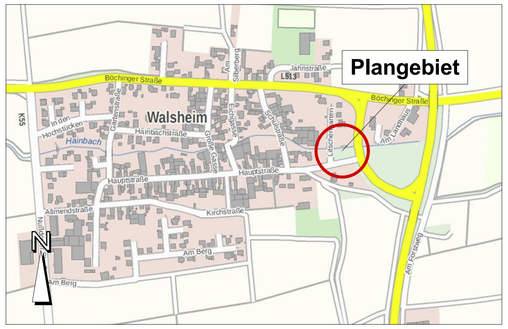
NSP Freileitung

SB Freileitung

Leuchte

AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGSPLAN "LITSCHENÄCKER"

LAGEPLAN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der künftige Bebauungsplan „Litschenäcker - 2. Teiländerung“ überlagert in Teilen den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Litschenäcker“. In der Folge verlieren die betroffenen Teile des überlagerten Bebauungsplans „Litschenäcker“ ihre Gültigkeit und werden von dem Bebauungsplan „Litschenäcker - 2. Teiländerung“ ersetzt.

Die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans „Litschenäcker“ werden in der Änderung vollständig gestrichen und durch neue Festsetzungen im Bebauungsplan „Litschenäcker - 2. Teiländerung“ ersetzt.

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

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

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

Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO)

Tankstellen laut § 5 Abs. 2 Nr. 9 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) wie folgt festgesetzt: Dorfgebiete (MD): 0,4

2.2 Geschossflächenzahl (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wie folgt festgesetzt: Dorfgebiete (MD): 0,5

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

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe ist die Höhe ab dem Bezugspunkt der Straße bis zur äußeren Spitze des Firsts. Die max. Traufhöhe beträgt 5,00 m.
Die max. Firsthöhe beträgt 9,50 m.

2.5 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Pro eine Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

2.6 Flächen, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB von der Bebauung freizuhalten sind oder einer Genehmigung bedürfen
Die in den Plänen festgesetzten Flächen sind Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Im östlichen Bereich handelt es sich um Sichtdreiecke. Innerhalb dieser Sichtdreiecke sind keine baulichen Anlagen im Sinne der LBauO Rheinland-Pfalz zulässig. Das Sichtdreieck ist gemäß RASt06/ RAL 2012 ab einer Höhe von 0,80 m dauerhaft freizuhalten. Im südlichen Bereich (10 m nördlich und 10 m südlich des Hainbachs) handelt es sich um die Fläche gem. § 31 Abs. 1 Nr. 1 LWG (Gewässer 3. Ordnung), in welcher die Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, einer Genehmigung bedürfen.

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

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Für das Plangebiet der Bebauungsplanänderung ist die offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind, entsprechend des Eintrages in die Nutzungsschablone, nur Einzel- und Doppelhäuser 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 in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb, jedoch nicht in der zeichnerisch festgesetzten Bauverbotszone der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig. Dachform und Dachneigung können von denen des Hauptgebäudes abweichen.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
Garagen sind mindestens 5,00 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum mit der Einfahrt über das Grundstück zu errichten. Dachform und Dachneigung können von denen des Hauptgebäudes abweichen.
Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Auf dem Flurstück 218/1 ist die private Verkehrsfläche für das Parken von Fahrzeugen, mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“, festgesetzt.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
Die private Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt.

7. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB)
Die bestehenden Bäume auf dem Flurstück Nr. 218/1 müssen erhalten werden.

8. 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 den Grundstücken Flurstück Nr. 239/1 und 240/1 mit einer Zisterne, welche über einen gedrosselten Überlauf und einer Rohrleitung in den Hainbach verfügt, zurückzuhalten.

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 geneigten Dächern von 25° bis 45° Neigung zu versehen.

1.2 Dachaufbauten
Es sind nur Satteldach-, Schleppdach- und Walmdachgauben zulässig. Pro Dachfläche eines Hauses ist nur ein Gaubentyp zulässig.

Die Gauben dürfen in der Addition 50 % der Trauflänge nicht überschreiten.

1.3 Dachmaterialien
Die Dacheideckung der Haupt- und Nebengebäuden sind in roten oder rot-brauenen Tönen auszuführen.

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

2. Gestaltung von Vorgärten

2.1 Steingärten und Schotterbeete
Steingärten und Schotterbeete sind in den Vorgärten nicht zulässig.

3. Nicht öffentliche Verkehrsfläche
Die nicht öffentliche Verkehrsfläche auf dem Flurstück Nr. 218/1 ist mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen (z.B. wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen).

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 ist für das Plangebiet festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen sind.

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 (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, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
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 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. Änderungsbeschluss
Der Ortsgemeinderat Walsheim hat in seiner Sitzung am 13.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren zu ändern.

2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
Der Ortsgemeinderat Walsheim hat am 03.06.2020 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 13.07.2020 bis einschließlich 14.08.2020 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 13.07.2020 eingeleitet.
Abgabefrist der Stellungnahmen war am 14.08.2020.

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 05.10.2022 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 05.10.2022 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 Walsheim überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetztliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Walsheim, den _____ _____

Jörg Keller
Ortsbürgermeister

7. Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes

Die Erteilung der Genehmigung für den Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt der Verbandsgemeinde ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Walsheim, den _____

_____
Jörg Keller
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: **Walsheim**		
Projekt/Maßnahme/Objekt: **Bebauungsplan "Litschenäcker - 2.Teiländerung"**		
Inhalt: **Rechtsplan**		
Phase: **Beschlussfähige Fassung**		
gez./gepr./geänd./Datum **HJW/KH 12/20**	Maßstab: **1:500**	Projekt-Nr. **557**

Beschlussfähige Fassung