

**Ortsgemeinde
Zellertal
OT Zell**

**Bebauungsplan
„Untergasse“**

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Hauptfstrichtung, zwingend festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

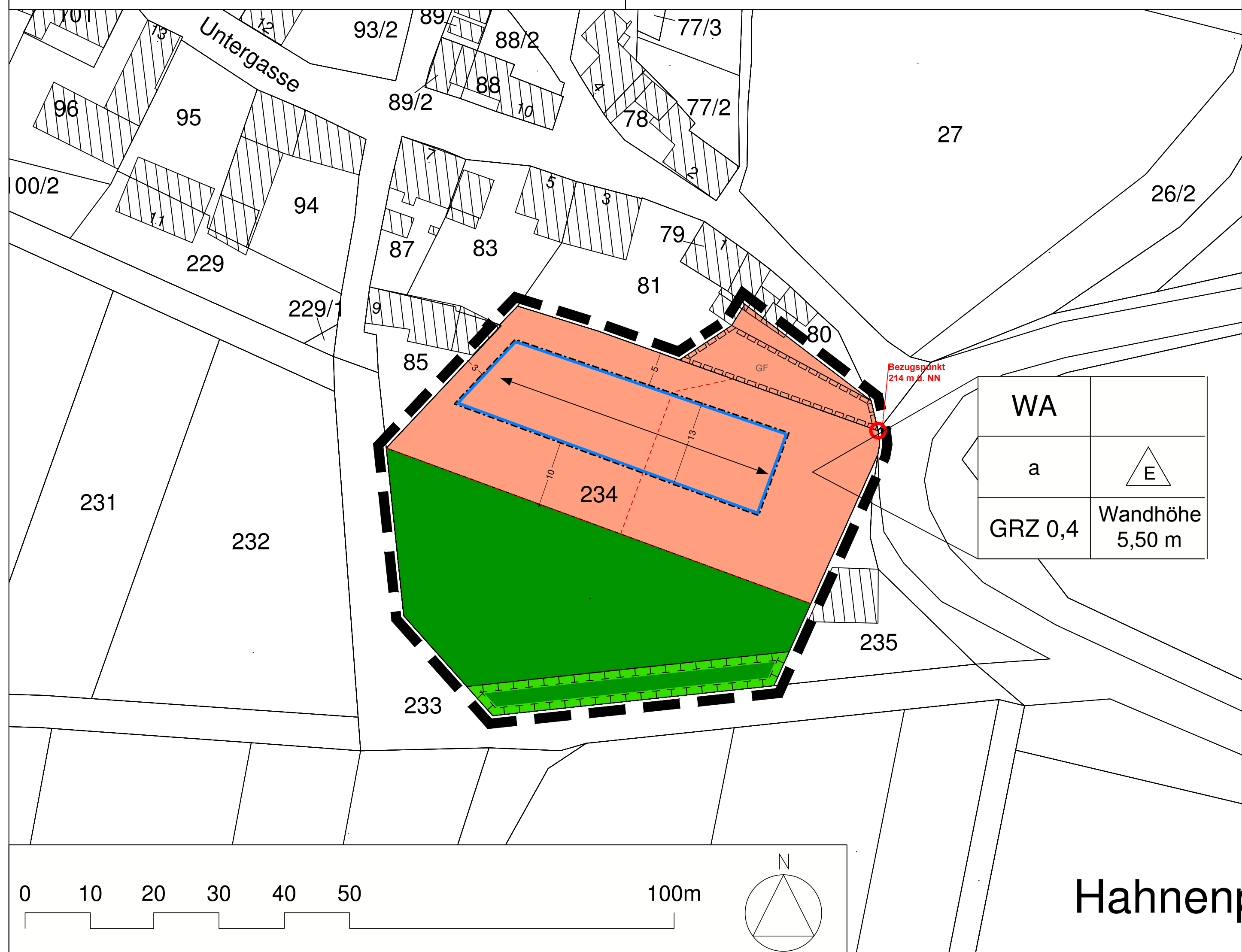
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20) und Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücksbesitzer



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichnverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert am 09.03.2011 (GVBl. S. 47).

Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert am 08.10.2013 (GVBl. S. 349).

Landesnaturchutzgesetz (NatschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387), zuletzt geändert am 22.06.2010 (GVBl. S. 106).

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A 1 Art der baulichen Nutzung

A 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

A 1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

- a) Wohngebäude
 - b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- A 1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)

- a) Das Maß der Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen. Zur Bemessung der zulässigen Grundfläche ist die zeichnerisch festgesetzte Wohnbaufläche heranzuziehen. Die private Grünfläche darf nicht hinzugerechnet werden.
- b) Zur Ermittlung der Wandhöhe ist der zeichnerisch festgesetzte Bezugspunkt (BP) als unterer Bezugspunkt heranzuziehen. Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.
- c) Zur Ermittlung der Wandhöhe ist der zeichnerisch festgesetzte Bezugspunkt (BP) als unterer Bezugspunkt heranzuziehen. Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.

A 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 f. BauNVO)

A 3.1 Bauweise

- A 3.1.1 Es gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO.
- A 3.1.2 Anzuwenden sind die Bestimmungen nach § 22 Abs. 2 BauNVO (offene Bauweise). Davon abweichend sind nur Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 15 m zulässig.

A 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

- A 3.2.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Baugrenzen in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.
- A 3.2.2 Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,0 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für Erker, Balkone, Freitreppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

A 3.3 Stellung baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

A 4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind bis zu einer Größe von 50 m² zulässig.

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzte Fläche „GF“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücksbesitzer zu belasten.

A 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A 6.1 Pflanzmaßnahmen

A 6.1.1 Die gemäß Planeintrag festgesetzte Kompensationsfläche zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft ist mit 7 Wildobst-Hochstämmen zu bepflanzen.

A 6.1.2 Pflanzqualität
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm

A 6.1.3 Pflanzliste

- Folgende Wildobstarten sind für die Pflanzmaßnahme zulässig:
- Juglans regia Walnuss
 - Malus sylvestris Holzapfel
 - Pyrus communis Wildbirne
 - Prunus avium Vogelkirsche
 - Sorbus domestica Speierling

A 6.2 Ökokonto / Externer Ausgleich

Die Fläche der im Rahmen des Ökokontos „Öko-Konto Zeller Berg“ durchgeführten Ausgleichsmaßnahme „Umwandlung von Weinbergsbrachen in extensives Grünland (Kalkmagerrasen)“ wird mit einem Anteil von 1250 m² den Baugrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zugeordnet.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B 1 Dächer

B 1.1 Dachform und -neigung

- B 1.1.1 Hauptgebäude
Zulässig sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45°.
- B 1.1.2 Garagen und Nebenanlagen
Zulässig sind ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 - 15° oder mit einer Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude.

B 1.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Dachgestaltung

- B 1.2.1 Dachaufbauten
Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite 1/2, die Breite jeder Einzelgaube 1/3 der Gebäudebreite, nicht überschreiten.
- B 1.2.2 Dacheinschnitte
Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Ziff. B 1.2.1.
- B 1.2.3 Dachgestaltung
Für die Eindeckung der Dächer sind unglasierte Tondachziegel oder Betondachsteine in den Farben rot oder rotbraun zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer. Andere Materialien wie Blech, Kunststoff, Bitumen, Teerpappe oder Faserzementplatten sind ausgeschlossen.

B 2 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,50m nicht überschreiten. Einfriedungen sind auf der Hangseite offen zu gestalten. Geschlossene Einfriedungen aus Metall, Kunststoff und Holz sind nicht zulässig. Einfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind nicht zulässig.

Stützmauern sind mit Bruchstein zu verkleiden oder verputzten oder zu begrünen. Stützmauern aus Betonrastflor, Hangflorsteinen oder Betonfertigteilen sind nicht zulässig.

B 3 Fassadengestaltung

Sämtliche Fassadenflächen sind in hellen bis mittleren Erdtönen oder in gebrochenem Weiß auszuführen. Ausgeschlossen sind grelle, leuchtende und glänzende Farbtöne. Ausgeschlossen sind Strukturputze sowie Verkleidungen aus Kunststoff, Faserzement, Bitumen- und Teerpappen, Fliesen oder Waschbeton.

C. HINWEISE

C 1 Archäologische Denkmalpflege

C 1.1 Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

C 1.2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

C 1.3 Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.

C 1.4 Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.

C 1.5 Die Punkte C 1.1 - C 1.4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

C 2 Versickerung

Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse und der Hanglage mit Hangrutschgefahr, kann kein anfallendes Niederschlagswasser versickert werden. Sämtliches Niederschlagswasser sollte der Kanalisation zugeführt werden.

C 3 Natürliches Radonpotenzial

Im Bereich des Plangebietes kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster- / Lüftungen (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes sind orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen	am 16.10.2012
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 07.03.2013
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung ortsüblich bekanntgemacht	am 21.03.2013
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 02.04.2013 bis 02.05.2013
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 14.03.2013
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis 30.04.2013
Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 4a (3) BauGB)	Dem erneuten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung ortsüblich bekanntgemacht	am 17.10.2013
	Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 04.11.2013 bis 18.11.2013
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a (3) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 17.10.2013
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis 18.11.2013
Abwägung & Satzung (§ 1 (7) und § 10 (1) BauGB, § 24 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)	am 17.12.2013
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am 17.12.2013

AUSFERTIGUNGSVERMERKE

Ausfertigung
Der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates überein und ist unter Einhaltung der für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften zustande gekommen.

Zellertal, _____
(Osterroth) Bürgermeister

Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB, § 24 GemO)
Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am ____
Damit sind der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten.

Zellertal, _____
(Osterroth) Bürgermeister

LAGE IN DER GEMEINDE



KARTENAUSSCHNITT: Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS, Februar 2013).

**GEMEINDE ZELLERTAL
BEBAUUNGSPLAN "Untergasse"
mit ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
M. 1:500**

Bearbeitung



Mittelstraße 16
68169 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de