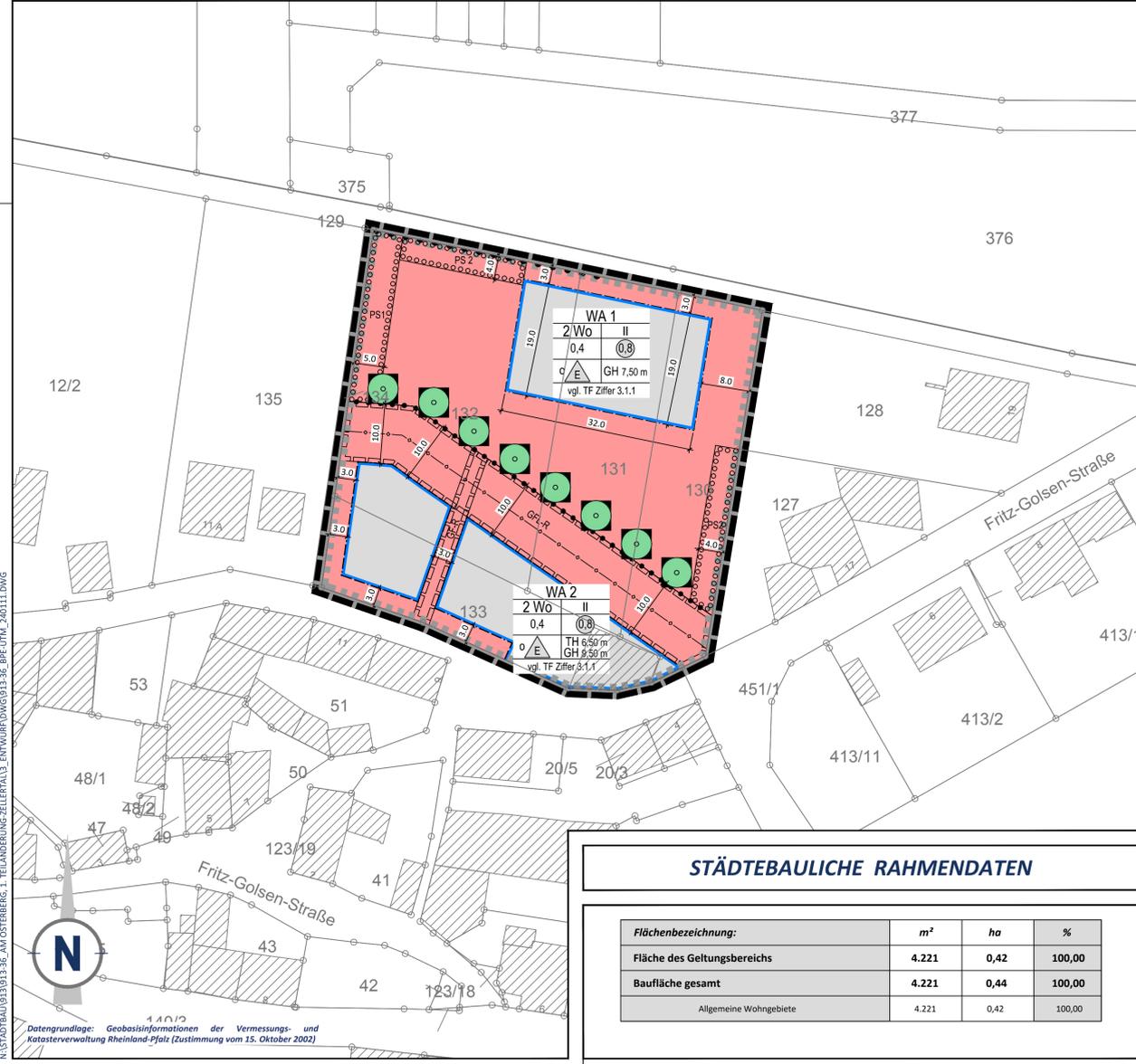


# BEBAUUNGSPLAN

## "AM OSTERBERG, 1. TEILÄNDERUNG", ORTSGEMEINDE ZELLERTAL, ORTSTEIL ZELL

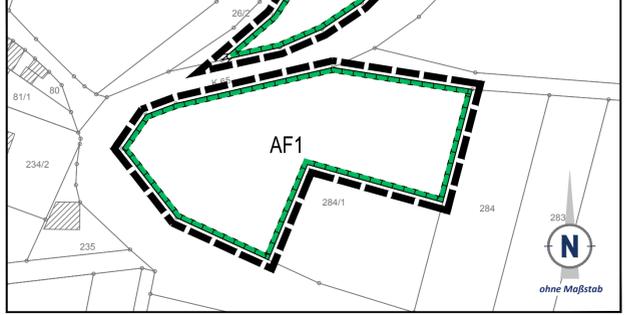


### STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	m <sup>2</sup>	ha	%
Fläche des Geltungsbereichs	4.221	0,42	100,00
Baufläche gesamt	4.221	0,44	100,00
Allgemeine Wohngebiete	4.221	0,42	100,00

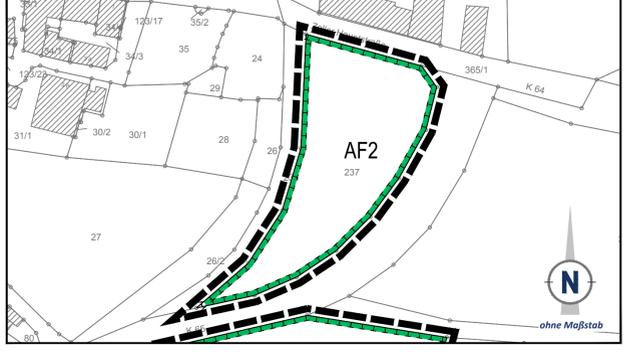
### TEILPLAN B

**EXTERNE AUSGLEICHSFÄHIGKEIT:**  
 Gemarkung: Zell, Gemarkungsnr.: 071593,  
 Lagebezeichnung: " Heiland ", Flur 0, Flurstück mit der Nr.: 284-1  
 Gesamtgröße des Flurstücks: ca. 3.520 m<sup>2</sup>



### TEILPLAN C

**WASSERWIRTSCHAFTLICHER AUSGLEICH:**  
 Gemarkung: Zell, Gemarkungsnr.: 071593,  
 Lagebezeichnung: " Heiland ", Flur 0, Flurstück mit der Nr.: 237  
 Gesamtgröße des Flurstücks: ca. 2.140 m<sup>2</sup>



### PLANZEICHEN nach der PlanzV

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - , §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - )**

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- $\text{⊙} \frac{0,8}{0,4}$  Geschossflächenzahl GFZ mit Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß
  - 0,4 Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Höhe der baulichen Anlagen:**
- TH 6,50 m Traufhöhe in Meter, als Höchstmaß
  - GH 9,50 m Gebäudehöhe in Meter, als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- o Offene Bauweise
  - E Nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - Überbaubare Grundstücksflächen
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
- o Unterirdische Hauptabwasserleitung
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Umgestaltung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
  - o Anpflanzen: Bäume
- 15. Sonstige Planzeichen**
- GF-R Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - GF-L-R Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - Umgestaltung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB), vgl. Textliche Festsetzungen Ziffer 1.11

- 16. Anforderungen an die Gestaltung**
- vgl. TF Ziffer 3.1.1 Zulässige Dachform
- 17. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes**
- 58 Hauptgebäude mit Hausnummer/Nebengebäude
  - Flurstücksgrenze
  - 130 Flurstücksnummer
- 18. Erläuterung der Nutzungsschablone (beispielhaft)**
- | WA 2                 |                            | Art der baulichen Nutzung mit Gliederungsziffer |  |
|----------------------|----------------------------|---|--|
| 2 Wo                 | II                         | Beschränkung der Zahl der Wohnungen             | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  |
| 0,4                  | $\text{⊙} \frac{0,8}{0,4}$ | Grundflächenzahl GRZ                            | Geschossflächenzahl GFZ, als Höchstmaß |
| o                    | E                          | Zulässige Bauweise                              | Zulässige Höhe baulicher Anlagen       |
| vgl. TF Ziffer 3.1.1 |                            | Zulässige Dachform                              |  |
- \* Alle in der Legende angegebenen Zahlenwerte sind beispielhaft!

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind in einem gesonderten Textteil wiedergegeben. Sie sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beilage zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den Umweltbericht.

- ### GESETZESGRUNDLAGEN
- Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:
- Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
  - Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**  
Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**  
Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorverordnung - PlanzV)**  
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
  - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**  
Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
  - Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
  - Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**  
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
  - Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**  
Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
  - Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
  - Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
  - Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**  
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
  - Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).
  - Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**  
Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 42 Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
  - Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**  
Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
  - Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**  
Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).



Projekt/Maßnahme/Objekt		BEBAUUNGSPLAN "AM OSTERBERG, 1. TEILÄNDERUNG", ORTSGEMEINDE ZELLERTAL, ORTSTEIL ZELL		
Auftraggeber		ORTSGEMEINDE ZELLERTAL		
ENTWURF				
Gezeichnet/Datum		Geprüft/Datum		Plan-Nr.
VATTER 05/19		SCHLÖSSL 05/19		913-36_BP-Ei
Maßstab		Blattgröße		
1 : 500		1.35/0.42		
Index	Änderungen	Geändert/Geprüft	Datum	
d	Änderung der Nutzungsschablonen	RIES / HOFMANN	29.06.2022	
e	Anpassung privater Pflanzstreifen	RIES / HOFMANN	19.08.2022	
f	Erstellung Entwurf	BRÄMER / HOFMANN	16.11.2022	
g	Änderung Pflanzstreifen und Ergänzung Maßnahmenfläche	RIES / HOFMANN	28.02.2023	
h	Erstellung neuer Entwurf für erneute Offenlage	BRÄMER / HOFMANN	28.03.2023	
i	Anpassung Pflanzstreifen und Baufenster	RIES / HOFMANN	03.08.2023	
j	Anpassung gem. Ausgleichsflächenkonzept	LUTZ / HOFMANN	11.01.2024	

WSW & PARTNER GMBH  
 Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur  
 Hertelstr. 20 | 67657 Kaiserslautern | T 0631.3423-0 | F 0631.3423-200  
 kontakt@wsw-partner.de | www.wsw-partner.de