

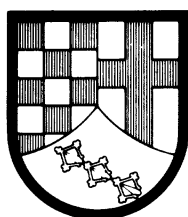
Ortsgemeinde Beltheim Verbandsgemeinde Kastellaun

Nutzungsschablone und Textfestsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Bienengarten“ im Ortsteil Frankweiler

Schlussfassung


**Bearbeitet im Auftrag
der Ortsgemeinde Beltheim**

Juli 2016



**Verbandsgemeindeverwaltung
Kastellaun
Kirchstraße 1, 56288 Kastellaun
Bauabteilung – Bauleitplanung**

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung WA	Zahl der Vollgeschosse II
Grundflächenzahl 0,4	Geschossflächenzahl 0,8
Bauweise 0 	Dachneigung 0° - 48°

Textfestsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Die Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend der derzeit geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
2. Die Bebauung kann innerhalb der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen bis zu den Höchstgrenzen der BauNVO erfolgen.
3. Die höchstzulässige Geschoszahl ist mit 2 festgelegt.

§ 2 Bauweise

1. Es gilt die offene Bauweise.
2. Die Hauptgebäudeachse ist rechtwinklig zu den seitlichen Grundstücksgrenzen anzuordnen.

§ 3 Dachform

1. Die Dachneigung ist zulässig von 0° bis 48°.
2. Bei zweigeschossigen Gebäuden im aufgehenden Mauerwerk sind Dachgauben nicht zulässig.
3. Die eingetragenen Firstrichtungen sind für den Hauptbaukörper verbindlich.
4. Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur schieferfarbig (dunkelanthrazit) und dunkelbraun ausgeführt werden, z.B. schieferfarbene/dunkelbraune Dachziegel und Dachpfannen.
Sonnenkollektoren und Gründächer sind ebenfalls zulässig

§ 4 Garagen und Einstellplätze

Zu jedem Wohngebäude sind in ausreichendem Maße Garagen oder Einstellplätze zu schaffen.

Garagen und eingeschossige Nebengebäude können im seitlichen Bauwuch, und auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Der Mindestabstand von Hinterkante Bürgersteig bis zur Garage muss betragen:

- 1.1 bei freistehenden Garagen 5,00 m,
- 1.2 bei Kellergaragen so weit, dass die Steigung der Einfahrtsrampe 20 % nicht übersteigt, jedoch mindestens 5,00 m.

§ 5 Erschließung

1. Die verkehrsmäßige Anbindung des Baugebietes erfolgt an die L 215 sowie an den Wirtschaftsweg Parzelle 57/2.
2. Durch den Straßenausbau notwendig werdende Böschungen verbleiben im Privatbesitz der Anlieger.
3. Der Kanal wird an das gemeindliche Entwässerungsnetz angeschossen.
4. Die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde wird ins Baugebiet erweitert.
5. Für Anschluss und Benutzung der unter Punkt 2 und 3 genannten Versorgungseinrichtungen gelten die bestehenden Satzungen der Gemeinde.
6. Die Gemeinde behält sich vor, das Baugebiet in zwei Erschließungsabschnitte aufzuteilen.
7. Von den Grundstücken Flur 6, Parz. 31 und 32 muss entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze beiderseits eine Vorbehaltsfläche von je 4,00 m für die Straßenführung zu einer evtl. späteren Erweiterung des Baugebietes bereitgestellt werden.
8. Der Zugang zum Kinderspielplatz erfolgt vom Wirtschaftsweg Parz. 57/2.

§ 6 Außengestaltung

1. Die Vorflächen sind als Ziergarten zu gestalten.
2. Eine Grundstückseinfriedung wird nicht gefordert. Sofern eine solche gewünscht wird, so ist

- 2.1 entlang der Straße eine Beton- oder Steinmauer, lebende Hecke sowie ein Holz- oder Metallzaun bis höchstens 0,80 m Höhe, gemessen von OK Bürgersteig, zulässig;
 - 2.2 ab der Baulinie nach rückwärts ein einfacher Drahtzaun bis 1,50 m Höhe erlaubt.
3. Bei Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Flächen sind die gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

Aufgestellt:

Kastellaun, Juli 2016

Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun
- Bauabteilung -

Ortsgemeinde Beltheim

(Werner)
Dipl.-Ing. (FH) Architektin

(Hammes)
Ortsbürgermeister

Hinweise:

Denkmalschutz:

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet bisher unbekannt archäologische Denkmäler zu Tage treten, die fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz - DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß §§ 16 – 21 DSchG RLP verwiesen.

Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-6675 3000 zu richten.

Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung von Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).