

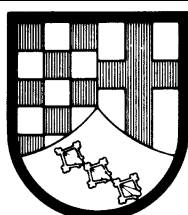
Ortsgemeinde Beltheim Verbandsgemeinde Kastellaun

Nutzungsschablone und Textfestsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans „In den Bohnengärten“ im Ortsteil Mannebach

Schlussfassung


**Bearbeitet im Auftrag
der Ortsgemeinde Beltheim**

Juli 2016



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

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung MD	Zahl der Vollgeschosse II II = E+D
Grundflächenzahl 0,4	Geschossflächenzahl 0,8
Bauweise 0 	Dachneigung 0° - 45°

Textfestsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Die Nutzung ist als Dorfgebiet (MD) entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 festgesetzt.
2. Die Bebauung kann innerhalb der festgesetzten Baugrenze bis zum höchst zulässigen Maß entsprechend § 17 BauNVO erfolgen.
3. Zu den Vollgeschossen gilt folgendes:

II = E + D = Erdgeschoss im aufgehenden Mauerwerk mit ausgebautem Dachraum
Dachneigung 0° bis 45°
Dachaufbauten bis 2/3 der Gebäudelänge.

II = wie vor, oder
2 Vollgeschosse ohne Dachausbau
Dachneigung 0° bis 45°

§ 2 Bauweise

1. Es gilt die offene Bauweise.

§ 3 Dachform

1. Die Dachform für Haupt- und Nebengebäude ist frei.

§ 4 Bauart und Gestaltung

1. Die Fassaden sind zu verputzen oder mit Materialien, die dem dörflichen Charakter entsprechen, zu verkleiden.
2. Bei Ausführung in Fertigteil- oder Leichtbauweise sind die Fassaden im Charakter der Massivbauweise zu gestalten.

§ 5 Garagen und Einstellplätze

1. Zu jedem Wohngebäude sind in ausreichendem Maße Garagen oder Einstellplätze zu schaffen.
2. Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
3. Der Mindestabstand von Hinterkante Bürgersteig bis zur Garage muss 5,00 m betragen.
4. Werden Garagen beiderseitig auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie einheitlich zu gestalten.

§ 6 Außengestaltung

1. Nutzgärten sind im Vorgartenbereich unzulässig.
2. Eine Grundstückseinfriedung wird nicht gefordert. Sofern eine solche gewünscht wird, so ist:
 - 2.1 entlang der Straße eine Beton- oder Steinmauer, lebende Hecken sowie ein Holz- oder Metallzaun mit höchstens 0,80 m Höhe, gemessen von Oberkante Bürgersteig zulässig.
Eine Beton- oder Steinmauer muss in einem Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.
 - 2.2 an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ein einfacher Drahtzaun erlaubt.

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 unbekannte 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 mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotential zu rechnen ist. 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).