



LEGENDE

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Streifenverkehrsfläche
- Streifenbegrenzungsfläche
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

MAß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	WA	II
1. Gebietstyp	GRZ 0,4	GFZ 0,6
2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		10'-45"
3. Geschosshöhe (GRZ) als Höchstmaß		
4. Geschosshöhe (GFZ) als Höchstmaß		
5. Bauweise / zulässige Hausformen		
6. Dachform / Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß		
7. Finhöhe (FH) als Höchstmaß		

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Verankerung von Bäumen, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Verankerung von Niederschlagswasser
- Flächen für Abwasserentsorgung einschließlich der Rückhaltung und
- Abwasser

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

- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregeln 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)

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Flächen die von Bäumen gehalten sind gemäß Landesstraßengesetz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Maßangaben in Meter
- bestehende Böschung

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan „Hinterm Schloßchen“

A. Baulandrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB bekannt gemacht am 3. November 2017 (BGBl. S. 3834) in der derzeit gültigen Fassung und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

a. Für das Plangebiet wird Art der baulichen Nutzung entsprechend der zeitweiligen Festsetzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, welches vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Allgemein zulässige Nutzungen sind hier nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Spielstätten sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird für das Plangebiet festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO

- Betriebe des Betriebszweigsverlebens,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbetriebe,
- Tankstellen

im Plangebiet unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

a. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

Grundflächenzahl	: 0,4 (GRZ)
Geschosshöhe (GFZ)	: 0,6 (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	: II

b. Die maximale Traufhöhe wird mit 9,50 m festgesetzt.

c. Die maximale Traufhöhe wird mit 9,50 m festgesetzt.

d. Die maximale Traufhöhe wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Baugruppenkopfes und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachplatte.

e. Die Finhöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Zur Ermittlung der absoluten Finhöhe, Gebäuhöhe wird entsprechend vom unteren Baugruppenkopf bis zum Scheitel des Gebäudes gemessen.

f. Als Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baureifer Anlagen wird gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO die Oberkante (OK) der Planhöhe, gemessen in der Mitte des Grundstückes festgesetzt. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Straßenseite als unterer Bezugspunkt maßgeblich. Steigt die natürliche Geländeoberfläche vom Baugruppenkopf zum angrenzenden Gebäudekopf an, so ist die maximale Trauf- und Finhöhe um die Maß der natürlichen Höhenferenz zu erhöhen.

g. Nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind Flächen von Außenhaltungsbäumen außerhalb von Vollgeschossen in die Geschosshöhe einzurechnen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichen Grenzabständen und höchstens 50 m Hauslänge zulässig.

b. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO als Hausformen zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugruppen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Flächennutzung festzusetzen.

b. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugruppen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sämtliche bauliche Anlagen (u.a. Carports, Garagen, etc.), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, erlaubt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 21a, 21a BauNVO)

a. Garagen müssen gegenüber der Straßengrenze der Erschließungsstraße mindestens um 5,0 m zurückgesetzt werden (Stauraum, gemessen von der vorderen Gebäudeaußenwand bis zur Straßengrenze der Erschließungsstraße).

b. Carports bzw. überdachte Stellplätze müssen einen vorderen Abstand von 1,0 m zur Straßengrenze der Planstraße (gemessen von der Vorderkante bzw. vorderen Ecke der Überdachung bis zur Straßengrenze der Planstraße) als Freihaltebreite einhalten.

c. Je Wohnfläche (Wohnung) ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzusetzen.

d. Untergaragen Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 1 BauNVO sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

A.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten (Wohnungen) in Wohngebäuden wird auf maximal zwei beschränkt.

A.7. Verkehrsfächen und Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

a. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung werden die Planstraßen als öffentliche Verkehrsfächen im Sinne von § 1 Abs. 31 BauNVO zur Erschließung des Baugbietes festgesetzt.

b. Die Straßenseite sind von baulichen Anlagen, Bepflanzungen oder anderen ständigen Sichtbehindern freizuhalten, soweit diese im zugehörigen Straßenseitenbereich nicht mehr als 1 m überragen.

A.8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

b. Zur Befestigung von privaten Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen sind wasserdurchlässige Materialien, wie z. B. Rasengittersteine, Abstandspflaster, Oko-Pflaster, wasserpermeable Decke o. ä. zu verwenden.

c. Flächentypen Kies-/Schotter-/Spill- und Steingärten oder -schüttungen sind unzulässig. Begrünete Oberflächen mit einem prozentualen Pflanzenanteil von mindestens 65% sind zulässig.

d. Auf den privaten Grundstücksflächen sind mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung oder 8 heimische Stäucher zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Planung im Anhang zu entnehmen.

e. Als Ersatz für wegfallende Nistmöglichkeiten sind im Bereich der zu erhaltenen Gehölze im Südwesten des Baugbietes mindestens zwei Speiergehäusen (z.B. Nistkasten für Speierge SP102 der Firma Hasaflur) anzufertigen. Sie sind bereits im Winter (spätestens jedoch bis 31.01.) vor dem Erschließungsarbeiten aufzutragen.

A.9. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a. Auf diesen Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen. Während der Bauphase sind zu erhaltende Gehölze fachgerecht zu schützen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

A.10. Flächen für Aufschüttungen, Abgräben und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßennetzes erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Aboschüttungen, Stützmauern und Randsteine oder Pfeiler einschließlich Beton-Rückensütteln, soweit sie zur Herstellung des Straßennetzes notwendig sind, sind zulässig.

B. Baulandrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBAuO.

Hinweise:

Die baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungsmaßnahme, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBAuO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, angelegt wird.

Bei der Herstellung von Stellplätzen u. a. sind zur Reduzierung des Oberflächenabflusses möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, wasserzuesammeln Wasser von befestigten Flächen ist ordnungsgemäß über die öffentliche Kanalisation abzulassen.

Im Sinne einer dezentralen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wird empfohlen, das Wasser auf den Privatgrundstücken vor der Ableitung beispielsweise in Zisternen zu sammeln und zu nutzen (Bspw. für die Gartenbewässerung und WC-Spülung).

C.1. Antennentechnische Vorgaben

Im Zeitraum von September bis Dezember 2020 wurde ein antennenrechtliches Gutachten von der Firma „JEG NA IUR - Beratungsgesellschaft NA IUR oHG“ durchgeführt, zum Schutz streng geschützter Arten, die im Bebauungsplan formuliert, Vorkommens-, Minderungs- und vorgezogene Maßnahmen zum Antennenschutz, die im Bebauungsplan berücksichtigt worden sind.

Es wird empfohlen, gegen Vorkommnisse gesicherte, feste vorgelegte Konstruktionen (Rankgitter) oder Sonnenschutzanlagen anzusetzen. Als Antennenschutzanlagen sollen insektenfreundliche Leuchtmittel mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht, verwendet werden.

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesantennenschutzgesetz (BnatschG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der Schutzzeit von 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe (starke Rückschnitt, auf den Stock setzen) oder rosten in Gehölzbeständen (Bäume, Hecken, lebende Zaune, Gebüsche) vorgenommen werden.

Antennenschutzbestimmungen der §§ 37, 38 und 44 BnatschG sind zwingend zu beachten. Standortbestimmungen sind grundsätzlich auszuschließen.

C.2. Schutz von Versorgungsanlagen / Koordination von Versorgungsanlagen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Leitungen und Kanäle. Die genaue Lage dieser Versorgungsanlagen ist häufig nur vor allen Erschließungs- und Baumaßnahmen bei dem jeweiligen Versorgungsträger zu erfragen (Planmarkiert).

Bei Anfragen von Bäumen und teilweiser Stücheln im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsangaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei einer Befestigung der dort vorgesehenen Anstandsangaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

C.3. Erdwärme / Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die Grenzwerte der TA-Lärm wie auch die erforderlichen Einzelmaßnahmen anzuhalten.

C.4. Sonstige Hinweise

Für die Außenräume entlang der Kreisstraße K 62 wird empfohlen, gegebenenfalls passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Stetten, den

Karl-Uwe Angemayer, Ortsbürgermeister

Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	20.11.2019
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 1 der Verbandsgemeinde Kirchheimbollen	20.12.2019
3. Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	26.05.2021
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 26 der Verbandsgemeinde Kirchheimbollen	02.07.2021
5. Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von 12.07.2021 bis 13.08.2021
6. Öffentliche Auslegung des Planverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von 12.07.2021 bis 13.08.2021
7. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen und Abwägungsbeschlüsse § 1 Abs. 7 BauGB	20.10.2021
8. Beschluss über den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und über die Gestaltungsplanung gemäß § 88 LBAuO - Satzungsbeschluss	20.10.2021
9. Ausfertigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	03.08.2021

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Plankarte vom 03.08.2021, textlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung, stimmt in allen seinen Teilen mit dem Willen des Gemeinrats überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbollen veröffentlicht.

Stetten, den

Karl-Uwe Angemayer, Ortsbürgermeister

Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

Gemäß § 21a Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes maßgeblich. Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Hinterm Schloßchen“ in Stetten einschließlich der zugeordneten Fachplanungen werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
- Bauordnungsverordnung (BauO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3780) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24. November 1998 in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Baumortungsgesetz (BauMO) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2886) in der derzeit gültigen Fassung
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesantennenschutzgesetz (BnatschG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesantennenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LnatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283) in der derzeit gültigen Fassung
- Gesetz über die Umweltschadensprüfung (UVP) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 84) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2865) in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2011 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- TA-Lärm: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. Nr. 26/1998 S. 503) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesantennenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LnatSchG) vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesantennenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LnatSchG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198) in der derzeit gültigen Fassung

Dem dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsversammlung Kirchheimbollen in den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Auftraggeber: Ortsgemeinde Stetten

Projekt: Bebauungsplan „Hinterm Schloßchen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB

Satzung

Beauftragter:	Datum:	Mitteilung:	Beleg:
Ortsbürgermeister	03.08.2021	1:000	1:0
Beauftragter:	Datum:	Mitteilung:	Beleg:
Ortsbürgermeister	03.08.2021	1:000	1:0

Beauftragter: Johann Bernhardt - Beauftragter Ingenieur
Morbachweg 5, 67890 Rockenhausen, Telefon: 0 63 6192-15-0, Telefax: 0 63 6192-15 33