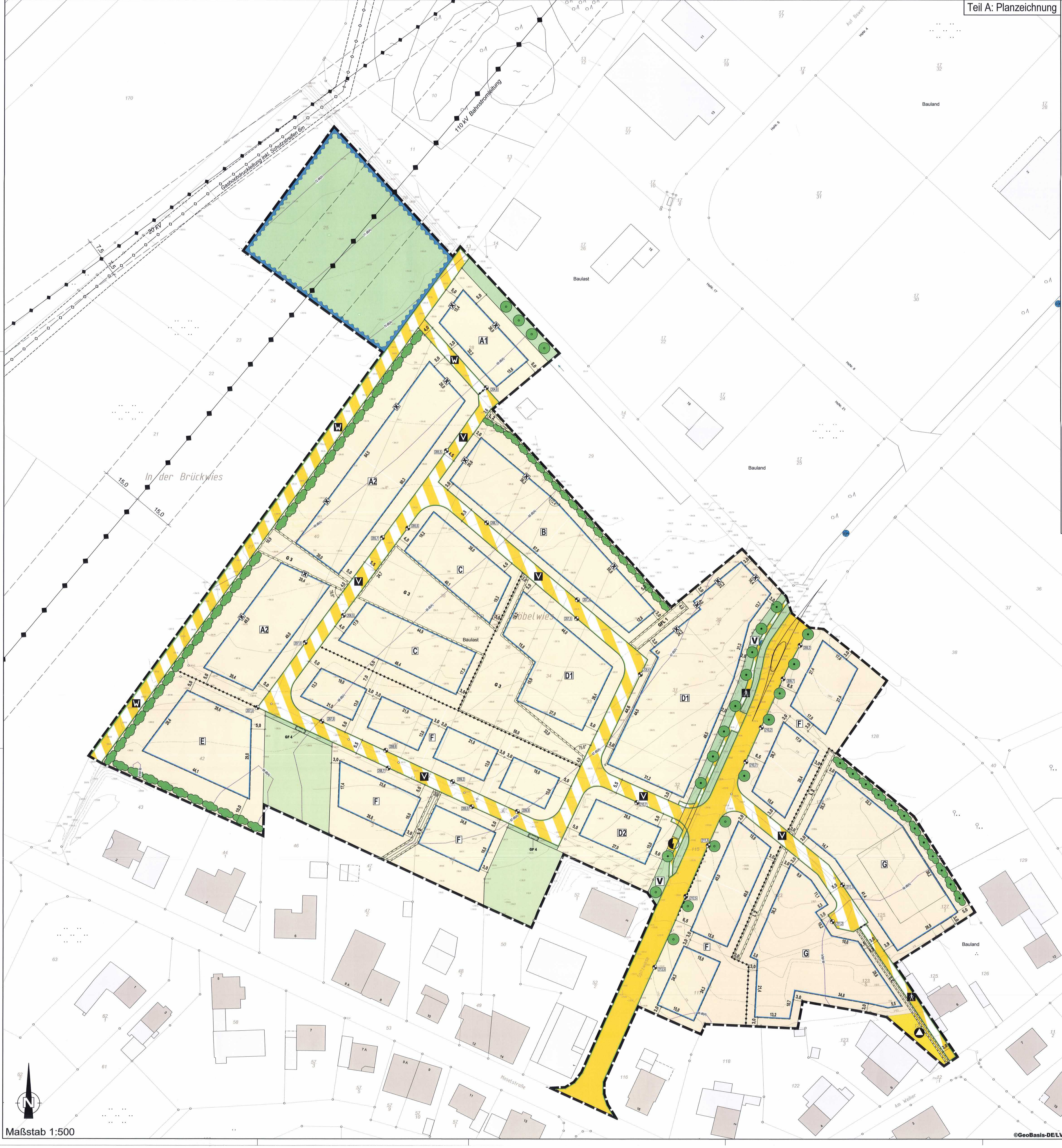
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Bekond - Teilbereich "In der Göbelwies"

Teil A: Planzeichnung



Schema der Nutzungsschablone

Baufeld	
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Anzahl der Wohneinheiten

A1	
MI	III
GRZ 0,6	o
FD/SD	

A2	
MI	III
GRZ 0,6	o
FD	

B	
MI	II
GRZ 0,6	a
FD	

C	
MI	II
GRZ 0,6	o
FD/SD/ZD	

D1	
MI	III
GRZ 0,6	a
FD	

D2	
MI	III
GRZ 0,6	o
FD	

E	
MI	II
GRZ 0,6	o
FD	

F	
MI	II
GRZ 0,6	o
FD/SD/ZD	2 WE

G	
MI	II
GRZ 0,6	a
FD/SD/ZD	

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1 Mischgebiet – MI
(§ 6 BauNVO)

1.1 Folgende Einrichtungen sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässig:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind im Gebiet nach § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 im gesamten Gebiet.

1.3 Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind im Gebiet nach § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig:
1. Betriebe des Kraftfahrzeughandels sowie Kraftfahrzeugwerkstätten.

B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1 Grundflächenzahl
(§§ 17 und 19 BauNVO)
(Siehe Nutzungsschablone)

2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche
(§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Die aus der jeweils festgesetzten GRZ resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

3 Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)
(Siehe Nutzungsschablone)

4 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Absatz 2 Nr. 4 i.V.m. Absatz 6 BauNVO)

4.1 Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie Antennen, Lüftungs-, Klimageräte, Aufzugüberfahrten, Dachluken, Treppenaufgänge, Schornsteine, Satellitenschüsseln, Geländer und Sicherungssysteme für Wartungsarbeiten.

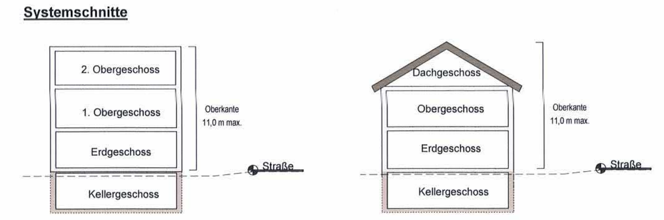
4.2 Unterer Messpunkt ist die je Baugrundstück in der Planurkunde eingetragene Höhe. Bei Zusammenlegung von mehreren Grundstücken ist der untere Messpunkt durch Interpolation der jeweils festgesetzten Höhen zu ermitteln.

4.3 Maximale Oberkante und Traufhöhe

Baufelder mit dem Kennbuchstaben „A1, A2, D1, D2":

Die **Oberkante** für **Flachdächer** und **geneigte Dächer** beträgt **11,0** m.

Systemschnitte

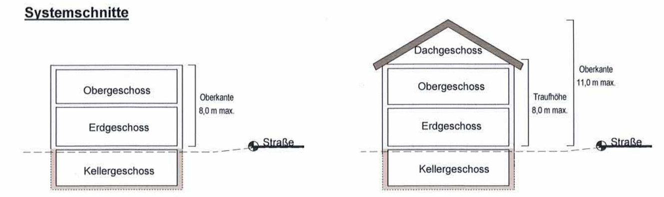


Alle weiteren Baufelder:

Die **Oberkante** für **geneigte Dächer** beträgt maximal **11,00** m. Geneigte Dächer müssen mindestens 80% der Dachfläche in der Draufsicht einnehmen.
Die **Traufhöhe** für **geneigte Dächer** beträgt maximal **8,00** m.

Die **Oberkante** für **flachgeneigte Dächer** mit einer Neigung bis 5° und **Flachdächer** beträgt maximal **8,00** m. Wird über dem zweiten Vollgeschossein zusätzliches Staffelgeschoss als nicht-Vollgeschoss errichtet, ist für das **Staffelgeschoss** eine maximale Oberkante von **11,0 m** am höchsten Punkt einzuhalten.

Systemschnitte



4.4 Höhenlage Erdgeschoss in den Baufeldern „A2":
Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertig-Fußbodens (OK EG FFB) darf für die Baufelder „A 2" nicht höher als 50 cm über dem unteren Messpunkt gemäß B) 4.2 liegen.

C) BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die jeweils festgesetzte Bauweise ist der Nutzungsungschablone zu entnehmen. Bei der abweichenden Bauweise sind, analog zur offenen Bauweise, seitliche Grenzabstände einzuhalten. Die Längenbeschränkung von 50 m entfällt.

D) NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

E) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN – NUR IM TEILBEREICH DER MIT KENNBUCHSTABE „F" GEKENNZEICHNET IST
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Teilbereich der mit Kennbuchstabe „F" gekennzeichnet ist beträgt die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude

- beim Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten,
- beim Doppelhaus maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte.
- beim Reihenhaus maximal 1 Wohneinheit

F) ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

G) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M. FESTSETZUNGEN ZUR ERHALTUNG UND ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 15, 16, 20, 25 BauGB)

Maßnahme 1 - Dauerhafter Erhalt von Laubbäumen
Die in der Planzeichnung dargestellten Laubbäume (Berg-Ahorn) entlang der "Spitzwiese" sowie im Bereich der Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsgrünfläche (Bestand) sind dauerhaft zu erhalten. Von einer Erhaltung kann bei Abgängigkeit und einer vom Baum ausgehenden Gefährdung für Personen oder Sachen abgesehen werden. In diesen Fällen ist auf dem betreffenden Grundstück spätestens nach einem Jahr eine Ersatzpflanzung (Berg-Ahorn, 18/20 StU, 3x verpflanzt) durchzuführen. Der als Ersatz gepflanzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit wiederum entsprechend nachzupflanzen.

Maßnahme 2 - Anpflanzung von Laubbäumen
Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen entlang der "Spitzwiese" sowie im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind als Hochstämme gem. Pflanzliste A und B vorzunehmen (StU 18/20, 3x verpflanzt), dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit innerhalb eines Jahres entsprechend nachzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Die Standorte können bei Bedarf (z.B. für die Anlage erforderlicher Grundstückszufahrten) um max. 3 m verschoben werden.

Maßnahme 3 - Mindestdurchgrünung auf privaten Flächen
Die privaten Freiflächen sind zur Gliederung der Flächen landschaftsgärtnerisch anzulegen. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgängigkeit sind sie innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste A und B zu orientieren. Vorhandene erhaltene Gehölze können darauf angerechnet werden.

Maßnahme 4 – Versiegelung und Mindestbegrünung der Flächen mit Gehrecht „G 3"
Auf den Flächen mit Gehrecht „G 3" ist hinsichtlich der Versiegelung, bilanziell ein Abflussbeiwert von maximal 0,25 zulässig. Die Grünflächen sind extensiv zu pflegen und mit Laubbäumen und Strauchgruppen zu entwickeln. Je 100 m² der Gesamtfläche „G3" sind hierzu mindestens 30 Sträucher und ein Laubbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgängigkeit sind sie innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Es wird empfohlen sich bei der Baumartenwahl an der Pflanzliste A und B zu orientieren.

Maßnahme 5 - Eingrünung der Grundstücke am südwestlichen und nordwestlich Plangebietsrand
Am südwestlichen, nordwestlichen Rand des Plangebiets sind im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstreifen Laubgehölze als mind. 3-reihige Baum- und Strauchhecke auf den Baugrundstücken zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgängigkeit sind sie innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Verwendung von Gehölzarten der Pflanzliste B und C wird empfohlen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nur bis zu einem Anteil von max. 10 % zulässig.

Maßnahme 6 - Eingrünung des Grundstücks am nordöstlichen Plangebietsrand
Am nordöstlichen Rand des Plangebiets sind im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstreifen Laubgehölze als mind. 2- bis 3-reihige Baum- und Strauchhecke auf den Baugrundstücken zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgängigkeit sind sie innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Verwendung von Gehölzarten der Pflanzliste B und C wird empfohlen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nur bis zu einem Anteil von max. 10 % zulässig.

Maßnahme 7 - Dachbegrünung
Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10°, auf den Baufeldern A2, B, C, D1 und D2, E sowie F westl. Spitzwiese sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (Mindest-Aufbauhöhe 10 cm). Es ist eine Saatgutmischung aus Sedum-Sprossen, Wildkräutern und Gräsern zu verwenden.

Maßnahme 8 - Versickerungsfördernde Maßnahmen
Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z. B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig.

Maßnahme 9 - Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Retention
Die Böschungsflächen des Retentionsbeckens sind auf der gesamten Länge und flächendeckend mit einer Laubgehölzpflanzung zu versehen. Je nach Böschungsbreite ist eine mind. 1- bis 3-reihige Gehölzpflanzung im Dreieck-Verband mit 1 Meter Reihenabstand und 1,25 Meter Pflanzenabstand in der Reihe anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür wird eine Mischung verschiedener Straucharten lt. Pflanzliste C empfohlen.
Weiterhin sind entlang der Böschung 16 Laubbäume, in Gruppen in die Gehölzpflanzung zu integrieren; hierfür werden Baumarten lt. Pflanzliste B empfohlen. Der 30 m breite Schutzstreifen der Bahnfreileitung ist bei der Bepflanzung von Laubbäumen freizuhalten.
Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

H) ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMAßNAHMEN AUF VON DER GEMEINDE BEREITGESTELLTEN FLÄCHEN

Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (Gemarkung Bekond, Flur 15, Flurstücke 70, 73, 83, 84, 90 und 94/3 sowie Flur 13, Flurstück 6/6 - Teilfläche ca. 2.600 m²)

zu 18 % den Erschließungsstraßen
zu 82 % den Baugrundstücken zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen in der ersten Pflanzperiode nach
- Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraßen
- Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem betroffenen Baugrundstück.

I) GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 1 (GFL 1)
Die mit GFL 1 bezeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahrrecht zugunsten der Anlieger / Besucher von Flurstück 30/2 (Flur 11) und den Verbandsgemeindewerken, sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Verbandsgemeindewerke gemäß Planeintrag zu belasten.

Leitungsrechte 2 (L 2)
Die mit L 2 bezeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Verbandsgemeindewerken gemäß Planeintrag zu belasten.

Gehrechte 3 (G 3)
Die mit G 3 bezeichneten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit gemäß Planeintrag zu belasten. Fuß- und Fahradwege darin sind in einer Mindestbreite von 2,0 m und barrierearm auszuführen.

Geh- und Fahrrechte 4 (GF 4)
Die mit GF 4 bezeichneten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer der jeweils angrenzenden privaten Grünfläche zu belasten. Die Durchfahrt ist nur zu landwirtschaftlichen Zwecken erlaubt.

J) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung 6:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart}$ = 30 dB — für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$ = 35 dB — für Büroräume und Ähnliches;

L_a — der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind

$R'_{w,ges}$ = 30 dB — für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges}$ > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erforderlich sind.

2 Grundrissorientierung
An den mit „X" gekennzeichneten Baugrenzen dürfen im Nachtzeitraum schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) keine öffenbaren Fenster an den nach Nordwesten, Norden und Nordosten orientierten Fassaden aufweisen. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten) die Gewerbelärmeinwirkungen vor dem Fenster um mindestens 5 dB(A) reduziert werden.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

K) DACHGESTALTUNG

1 Dachform
Die zulässigen Dachformen sind der Nutzungsschablone zu entnehmen.
Geneigte Dächer müssen eine Neigung zwischen 15° und maximal 40° haben.
Ausgenommen von den Festsetzungen sind die Dächer von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO, Gauben und Zwerchhäusern sowie Anbauten.

2 Dacheindeckung
Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachsteine, Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer sowie Eindeckungen aus nicht glänzendem Metall in der Farbskala grau bis schwarz gemäß RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7009 (Grüngrau), RAL 7010 (Zeltgrau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 7043 (Verkehrsgrau), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 9004 (Signalschwarz), RAL 9005 (Tiefschwarz), RAL 9011 (Graphitschwarz), RAL 9017 (Verkehrsschwarz) oder Mischtöne aus diesen zulässig.

Als Eindeckung für Flachdächer und flachgeneigte Dächer, die nicht in einem Bereich liegen in dem ausschließlich begrünte Dächer zulässig sind, sind nur nicht glänzende oder reflektierende Materialien und Folien in der o.g. Farbskala grau bis schwarz gemäß RAL zulässig.

Dacheindeckungen aus Zink sind für Dachaufbauten und Attikaabdeckungen zulässig.

L) ZULÄSSIGKEIT VON STAFFELGESCHOSSEN
Staffelgeschosse sind nur in den Bereichen B, E und G zulässig. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sind zu beachten.

M) EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Grünflächen und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von Hecken aus heimischen Laubgehölzarten – auch mit innen liegendem Stabmatten- oder Drahtzaun – bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen aus Stein, Beton, Metall, Holz oder ähnlichem sind nicht zulässig. Die Grundstückseinfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) einhalten. Für Einfriedungen zu Nachbargrundstücken gelten die Regelungen des Landesnachbarrechtsgesetz.

N) GESTALTUNG PRIVATER FREIFLÄCHEN
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung (Wege, Stellplätze, Sitzplätze, Mauern, Terrassenflächen) benötigt werden. Die Anlage von unbegrünten flächigen Schotter- oder Steinschüttungen ist unzulässig.

O) STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)
Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 Pkw-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden. Im Genehmigungsverfahren kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch die vorgesehene Nutzung ein geringerer Stellplatzbedarf erforderlich ist. Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben sind hierbei zu berücksichtigen.

Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

Private Stellplätze von Grundstücken die nicht ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, sind unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken nicht zulässig. Sie sind gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 2,0 m zurückzuversetzen. Der 2,0 m Abstandsstreifen ist vollständig zu begrünen (z.B. Rasenansaat). Die Anfahrbarkeit der Stellplätze darf nicht unmittelbar von der davor liegenden Erschließungsstraße erfolgen.

Teil C: Hinweise & Empfehlungen

1 Die Hinweise und Empfehlungen sind Kapitel 15 der Begründung zu entnehmen.

2 PFLANZLISTE

A Bäume 1. Ordnung

Deutscher Name	ischer Name
Nussbaum	Juglans regia
Schnurbaum	Sophora japonica
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Dichtkronige Winterlinde	Tilia cordata 'Erecta'
Amerikanische Stadtlinde	Tilia cordata 'Greenspire'
Brabanter Silberlinde	Tilia tomentosa 'Brabant'

B Bäume 2. Ordnung

Deutscher Name	Lateinischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

C Gehölzpflanzungen

Deutscher Name	Lateinischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Weißdorn	Crataegus monogyna, Crataegus laevigata
Wildrosen	Rosa spec.
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- z.B. GRZ 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2 WE — maximal zwei Wohneinheiten zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußweg
- W — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität, hier: Trafo
- Zweckbestimmung: Abfallentsorgung; Standplatz für Hausmüllsammelbehälter am Tage der Abholung

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsgrünfläche
- Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25a u. 25b BauGB)
- Anpflanzen von Hecken gem. textlichen Festsetzungen
- Erhaltung von Hecken gem. textlichen Festsetzungen
- Anpflanzen von Einzelbäumen gem. textlichen Festsetzungen
- Erhaltung von Einzelbäumen gem. textlichen Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
- FD — nur Flachdächer zulässig
- SD — nur Satteldächer zulässig
- ZD — nur Zeltdächer zulässig

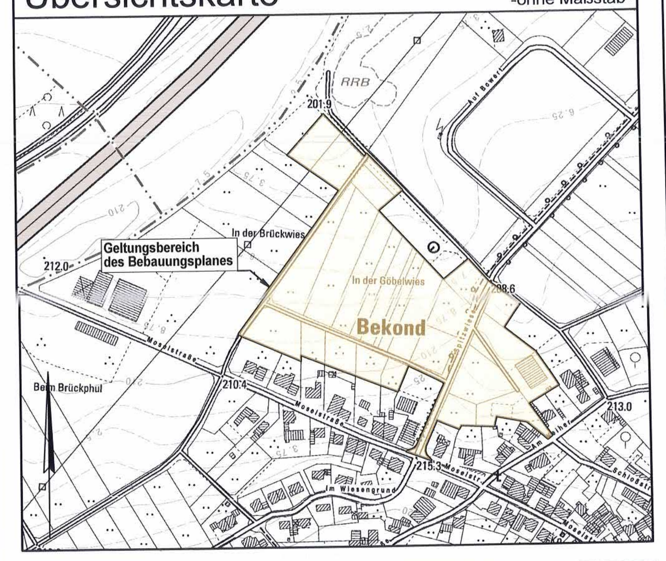
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)
- 60 dB(A) — Abgrenzung der maßgeblichen Außenlärmpegel zur Ermittlung der passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß der textlichen Festsetzungen (L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel)
- X — Schallschutzmaßnahme gemäß textlichen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Geplante Böschung
- Leitung (Bestand; unterirdisch) inkl. Schutzstreifen
- Leitung (Bestand, oberirdisch) inkl. Schutzstreifen

Übersichtskarte

-ohne Maßstab-



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtsetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Schweich an der römischen Weinstraße, Brückenstraße 26, 54338 Schweich, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Stand der Planunterlage: Februar 2022

Die Planaufstellung ist vom Rat am 28.06.2018 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 08.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

20.06.2022
Bekond, den — Der Ortsbürgermeister

Die Öffentlichkeit wurde in einer Informationsveranstaltung am 18.02.2019 frühzeitig über die Planung unterrichtet.
Die erste frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Zeit vom 22.02.2019 bis 08.03.2019 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 17.07.2018 bis 20.08.2018 nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

20.06.2022
Bekond, den — Der Ortsbürgermeister

Nach Überarbeitung des Planentwurfs wurde im Zeitraum vom 23.04.2021 bis 17.05.2021 eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 15.04.2021 bis 17.05.2021 nach § 4 Abs. 1 BauGB erneut beteiligt.

20.06.2022
Bekond, den — Der Ortsbürgermeister

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am 10.11.2021 beschlossen worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am 10.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

20.06.2022
Bekond, den — Der Ortsbürgermeister

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 20.12.2021 bis 26.01.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 20.12.2021 bis 26.01.2022 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

20.06.2022
Bekond, den — Der Ortsbürgermeister

Der Planentwurf ist vom Rat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 14.02.2022 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

20.06.2022
Bekond, den — Der Ortsbürgermeister

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

20.06.2022
Bekond, den — Der Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am 15.07.2022 erfolgt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

18.07.2022
Bekond, den — Der Ortsbürgermeister

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Bekond
Teilgebiet "In der Göbelwies"

Plan-Nr.: 001	Satzungsausfertigung
Projekt-Nr.: 8710	
Maßstab 1:500	BKS Ingenieurgesellschaft Stadtplanung, Raum- / Umweltplanung GmbH, Maximinstrasse 17b, D-54292 Trier / Mosel, Web: www.bks-trier.de
14.02.2022	
Blattgröße 160 x 89 cm	