BEBAUUNGSPLAN "OBERER FRIEDEN IN FASTRAU" , 2. ÄNDERUNG
IN DER GEMEINDE FELL, ORTSTEIL FASTRAU

Hinweis: Die in den Schnitten dargestellten Höhen sind nur exemplarisch und keine Festsetzungen, es gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone bzw. der textlichen Festsetzungen!

Schnitt A-A
M. 1:250

Schnitt B-B
M. 1:250

Schnitt C-C
M. 1:250

Schnitt D-D
M. 1:250

Parabola A

WA

Teilplan 1

Kostenstraße
Im Herrngarten
In der Ohl
Mosselstraße
Kirche
Weg
Pater-Pelzer-Platz
Gemeinde Fell
Mosselstraße L 150
Florianseweg

Teilplan 2

Kostenstraße

Teilplan 3

Externe Ausgleichsmaßnahme/ Nr.1, M. 1:1.000

Teilplan 4

Externe Ausgleichsmaßnahme/ Nr.2, M. 1:1.000

Nutzungsschablone

Bezugslinie ist die des Grundstücks einschließlich Straßenzone senkrecht zur Mitte des Grundstücks gemessen.

Art der baul. Nutzung		Geschosszahl	WA1	II	WA2	II
GRZ Grundflächenzahl		GFZ Geschossflächenzahl	0,35	(ü.7)	0,35	(ü.7)
Bauweise		Hausform	o	EH,DH	o	EH,DH
Traufhöhe	max. Firsthöhe Hilfe bei der Festsetzung der Traufhöhe		TH max.= 7,20m	FH max.= 9,50m	TH max.= 10,20m	FH max.= 12,50m
Dachform Dachneigung		Nachfolgende Hauptdächer	SD,WD KWD, VPD	25-45°	SD,WD KWD, VPD	25-45°

Dachformen
SD = Satteldächer
WD = Walmdächer
KWD = Krüppelwalmdach
VPD = versetztes Pultdach

Hausformen
o = offene Bauweise
g = geschlossene Bauweise
a = abweichende Bauweise

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Novemer 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 2013 (BGBl. I S. 3466)
4. Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 354)
5. Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholung in der freien Natur (Landespflegegesetz - LPflG) vom 5. Februar 2015 (GVBl. S. 77), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (GVBl. S. 741)
6. Landesgesetz über Denkmalschutz und Denkmalpflege (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 280)
7. Landesgesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) in der Fassung vom 30. März 2005 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 532)
8. Landesgesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (GVBl. S. 741)
9. Landesgesetz zur Ausführung des Wasserhaushaltsgesetzes (LWG) vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 532)
10. Landesgesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 532)
11. Landesverordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei Bebauungsplänen (UVPVOBau) vom 18. Juni 2007 (GVBl. S. 103), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 532)
12. Landesverordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPVO) vom 24. November 2005 (GVBl. S. 471), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 532)
13. Verordnung über die Darstellung des Planinhalts und das Verfahren im Bauleitplanverfahren (Bauleitplanverfahrensverordnung) vom 20. Juli 2007 (GVBl. S. 259)
14. Landesverordnung über die Zuständigkeiten nach dem Baugesetzbuch (ZustVOBau) vom 31. Januar 2007 (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 532)
15. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 532)
16. Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) vom 18. Oktober 2006 (GVBl. S. 353), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 532)
17. Gemeindekassenverordnung (GemKVO) vom 31. Oktober 2006 (GVBl. S. 363), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 532)
18. Kommunalabgabengesetz (KAG) in der Fassung vom 20. Juni 1995 (GVBl. S. 175), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 532)
19. Kommunalverfassungsgesetz (KommVerfG) vom 7. August 2006 (GVBl. S. 280), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 532)
20. Kommunalwahlgesetz (KWG) in der Fassung vom 2. Juli 1997 (GVBl. S. 232), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 532)
21. Kommunalwahlordnung (KWO) vom 31. Januar 1997 (GVBl. S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 532)

Zeichenerklärung

(Art der Legende angepassten Größen, nur zur Beispiele zur Erläuterung der Bedeutung und keine Festsetzungen)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

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

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

E Elektrizität

Flächen für Abwasserbeseitigung (Regenwasserrückhaltung, Retentionsfläche offener Graben)

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

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Zuordnung zu Nr. 1

Nummerierung der Ausgleichsflächen

Eingang von Westen

Eingang von Osten

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Geltungsbereiche des Bebauungsplanes (§ 9 VO BauNVO)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Flurgrenze

Höhenlinien

Katasterangaben ISO
ISO 1 Eisenbarrung Bauhecker

Verfahrensvermerke

Die Verbandsgemeinde Rhein-Mosel hat mit Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 25.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Mainz, den 13.05.2021
Verbandsgemeinde Rhein-Mosel
Verbandsbürgermeister

Der Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 25.11.2019 zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 13.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Mainz, den 13.05.2021
Verbandsgemeinde Rhein-Mosel
Verbandsbürgermeister

Die Verbandsgemeinde hat mit Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 25.11.2019 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Mainz, den 13.05.2021
Verbandsgemeinde Rhein-Mosel
Verbandsbürgermeister

Die Verbandsgemeinde hat mit Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 25.11.2019 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Mainz, den 13.05.2021
Verbandsgemeinde Rhein-Mosel
Verbandsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 25.11.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Mainz, den 13.05.2021
Verbandsgemeinde Rhein-Mosel
Verbandsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 25.11.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Mainz, den 13.05.2021
Verbandsgemeinde Rhein-Mosel
Verbandsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 25.11.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mainz, den 13.05.2021
Verbandsgemeinde Rhein-Mosel
Verbandsbürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Mainz, den 13.05.2021
Verbandsgemeinde Rhein-Mosel
Verbandsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Mainz, den 13.05.2021
Verbandsgemeinde Rhein-Mosel
Verbandsbürgermeister

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

Für die Plangebiete wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemein Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein Wohngebiet (WA)

Im Bereich WA (allgemeines Wohngebiet) können sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Nrn. 2 BauNVO Zulässig sind:

- Wohngebäuden
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- nicht störenden Handwerksbetrieben
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise auch:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Angebaut.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO, wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht vorgesehen Gewerbebetriebe werden nicht zugelassen.

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse (II) bestimmt.

Im Gebiet WA werden die GRZ auf 0,35 und die GFZ mit 0,7 sowie maximal zwei Vollgeschossen bei offener Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Die maximale Firsthöhe wird auf 9,50 m bzw. die maximale Traufhöhe auf 7,20 m bzw. 10,20 m nicht überschritten. Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Fassade mit der äußeren Dachhaut.

	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	T_{max}	maximale Höhe baulicher Anlagen
				[m]	[m]
WA1	0,35	0,7	II	7,20	9,50
WA2	0,35	0,7	II	10,20	12,50

Hinweis:
Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht mitzurechnen.

Beispielhafte Skizze zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen (Beispiel)

Definition der Traufe und Firsthöhen

Ermittlung der Bezugshöhe für Hauptgebäude
Bezugshöhe
Bezugshöhe
Bezugshöhe