Satzung
der Ortsgemeinde Ailertchen

über den Bebauungsplan
„Im Bitzchen" (1. Planungsabschnitt)

Der Ortsgemeinderat von Ailertchen hat in seiner Sitzung am 19. Juni 1995 aufgrund der §§ 2 u. 10 des Baugesetzbuches vom 08. Dezember 1986 i.V.m. § 24 der Gemeindeordnung vom 31.01.1994, in der jeweils gültigen Fassung, den Bebauungsplan „Im Bitzchen" (1. Planungsabschnitt) als Satzung beschlossen:

§ 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die nachstehend aufgeführten Grundstücke in der Gemarkung Ailertchen:

Planabschnitt I
Flur 5,
Flurstücke-Nr. 48/1, 48/2, 48/3, 49-55, 56/1 teilw., 62 - 68, 222 teilw., 223-224, 225 teilw., 231 teilw.

Ausgleichsfläche:
Gemarkung Ailertchen, Flur 4, Flurstück Nr. 83

§ 2

Bestandteil dieser Satzung sind

1. die Bebauungsplanurkunde (Lageplan mit Text),
2. die zur Bebauungsplanurkunde gehördenden Textfestsetzungen,
3. die Begründung sowie
4. der Maßnahmenkatalog zum landespflegerischen Planungsbeitrag.

§ 3

Die Satzung wird gemäß § 12 Baugesetzbuch mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Ailertchen, den 19. APR. 1996

Ortsgemeinde Ailertchen

(Siegel)

Mosler, Ortsbürgermeister

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Im Bitzchen"
der Ortsgemeinde 56459 Ailertchen

Inhaltsübersicht

A. Beschlußlage
B. Begründung
C. Planungsrechtliche Voraussetzungen
D. Planungsrechtliche Festsetzungen
E. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

A. Beschlußlage

Am 20. Juli 1992 hat die Gemeindevertretung der Ortsgemeinde Ailertchen beschlossen, für den Bereich "Im Bitzchen " in der Gemeinde Ailertchen einen Bebauungsplan aufzustellen.
Der Bebauungsplan soll in seinem Geltungsbereich in der Flur 5 die Flurstücke Nr. 48/1, 48/2, 48/3, 49-55, 56/1 teilweise,62-72, 73/1, 73/2, 73/3, 74, 222 teilweise ,223-230, 231+232 teilweise, 233-238 umfassen.

B. Begründung

1) Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg entwickelt, bzw. hat die Gemeinde die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beantragt.

2) Die Ortsgemeinde plant im Rahmen der Ortsentwicklung die Ausweisung und Erschließung weiterer Wohnbauflächen.
Damit soll dem steigenden Wohnraumbedarf in der Ortsgemeinde Rechnung getragen werden.

Das geplante Gebiet liegt noch innerhalb der bebauten Ortslage, bzw. stellt eine Abrundung dar.

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt von der Flughafenstraße aus.

Die innere Verkehrserschließung orientiert sich an den vorhandenen Wegparzellen.
Der Ausbau soll verkehrsberuhigt erfolgen.

Die Versiegelung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Hofbefestigungen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken, d.h. diese Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

Die Festsetzung von gestalterischen Maßnahmen sowie Begrenzung auf 3 Wohneinheiten dient der Erhaltung und Entwicklung des dörflichen Charakters.

C. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg ist der Geltungsbereich als Landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Bei der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umwidmung in "Wohnbaufläche" vorgenommen, und zwar lediglich für den 1. Planungsabschnitt.
Der Bebauungsplan sieht eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet gemäß § 4 + 6 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) vor.

Bei der nächsten Fortschreibung der Flächennutzungsplanes soll für den 2. Planungsabschnitt ebenfalls eine Umwidmung der landwirtschaftlichen Nutzfläche in Wohnbaufläche erfolgen.

D. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Unter Bezugnahme auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), wird das Gebiet des Bebauungsplanes "Im Bitzchen" im 1. Planungsabschnitt als Mischgebiet gemäß § 6 Bau NVO ausgewiesen.
Der 2. Planungsabschnitt insgesamt und 4 Grundstücke im 1. Planungsabschnitt werden als "Allgemeines Wohngebeit" gemäß § 4 Bau NVO ausgewiesen.

1.2 Die Ausweisung als Mischgebiet erfolgt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes, welcher entlang der Bundesstraße auf beiden Seiten die bestehende Bebauung ebenfalls als Mischbaufläche ausweist.
Desweiteren sind schon von den ortsansässigen Jungunternehmen Anfragen an die Ortsgemeinde bezüglich der Flächen in einem Mischgebiet zur Bebauung gestellt worden.

1.3 Im Bereich des 1. Planungsabschnittes ist ein Bereich von 40,00 m Tiefe von Achse B 255 als Immissionsfläche vorgesehen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Das bereits bebaute Flurstück Nr. 48/1 ist davon befreit.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 17 Bau NVO unter Abwendung der für Allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiet zulässigen Grenzwerte festgesetzt auf GRZ o,3 und GFZ 0,6.

2.2. Die im Bebauungsplan zulässige Geschoßflächenzahl wird als Höchstgrenze festgeschrieben.

3. Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 Bau NVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

4. Bauweise (§ 22 Bau NVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

5.2. Eine Überschreitung der Baugrenzen ab 2,50 m über Geländehöhe durch einzelne Bauelemente in Form von Erkern, Balkonen o.ä. ist zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente in ihrer Summe der Einzelementbreiten 25 % der dazugehörigen Gesamtfassadenbreite nicht überschreiten.

5.3. Die Ausladung der nach 5.2. zur Überschreitung zugelassenen Bauelemente darf das Maß von 1,50 m zur Straßenseite nicht überschreiten.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der Überbaubaren Flächen zulässig. Offene Gemeinschaftsstellplätze (GST) sind sowohl innerhalb wie außerhalb der Überbaubaren Flächen zulässig.

7. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Siehe Festsetzungen unter Pkt. 10 (Flächen mit Festsetzungen für landespflegerische Belange)

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1.) Die Erschließungsstraßen für das Plangebiet werden entsprechend der Plandarstellung festgesetzt.

Eine Festsetzung für die Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt nicht.
Die Aufteilung der Verkehrsflächen bzw. die Querschnitte der einzelnen Fahrspuren und die Einmündungsradien erfolgen auf der Grundlage der "Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-Q) Ausgabe 82"
Die Erschließung erfolgt über die Wohnstraße, Steinweg, sowie über die Parz. 231 und 232.
Der Ausbau der Wohnstraßen soll verkehrsberuhigt, nach noch zu erstellendem Ausbauplan, erfolgen.

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

Private Grünflächen werden als Festsetzung nicht ausgewiesen, entstehen jedoch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
Die im Landespflegerischen Begleitplan (aufgestellt durch Büro Brüll) ausgewiesenen Grünstreifen mit Bäumen als Abgrenzung zu landwirtschaftlichen Flächen sind anzulegen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

10.1. Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind nach Maßgabe des Landespflegerischen Planungbeitrages gem. § 17 LpflG. zum Bebauungsplan mit zugehöriger Pflanzenliste und Pflanzschemen zu behandeln und zu erhalten.

10.2. Entsprechend sind als weitergehend erforderliche Ausgleichsflächen die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Im Bitzchen " der Gemeinde Ailertchen ausgewiesenen Ausgleichsflächen zusätzlich zu bepflanzen und zu erhalten.

11. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser, sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 Bau NVO zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Die Ausführungsart und Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen hat bei Durchführung der Bebauung im Einvernehmen mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern zu erfolgen.
Die Entsorgung des Schmutzwassers und Oberflächenwassers erfolgt als Mischwasser -Mischsystem-
Das anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit dezentral auf den einzelnen Grundstücken gesammelt und zu Brauchwasserzwecken verwandt werden.
Leitungen und Schächte nach DIN 4033 herstellen.

12. Bodenordnung

Die Ordnung von Grund und Boden erfolgt im Umlegungsverfahren.

E. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen gemäß § 86 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 28. November 1986 (GVBL. S 307) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden gemäß § 86 LBauO Rheinland-Pfalz für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen.

1. Dachform und Dachneigung

1.1. Die im Bebauungsplan festgesetzten bis zweigeschossig bebaubar, ausgewiesenen Überbaubaren Flächen sind mit Sattel- oder Walmdächern auszubilden.

1.2. Die zulässige Dachneigung wird auf 15 bis 45 Grad festgesetzt.

1.3 Dachaufbauten sind zulässig.

1.4 Die unter Punkt 1.1. und 1.2. getroffenen Festsetzungen gelten nicht für Dachgauben.

1.5. Die Länge der Gauben wird auf 2/3 der Gebäudelänge begrenzt. Seitlicher Gebäudeabstand zur Giebelwand mindestens 2,00 m.

1.6 Im gesamten Baugebiet müssen die Fenster auf der straßenzugewandten Seite (B 255) mind. der Schallschutzklasse 2 genügen.

Die Schlafräume sowohl im Obergeschoß als auch im Erdgeschoß sollten sich auf der straßenabgewandten (B 255) Gebäudeseite befinden.

Im Obergeschoß bzw. in dem ausgebauten Dachgeschoß sollten nur Nebenräume auf der straßenzugewandten Seite (B 255) zugelassen werden.

2. Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe zwischen Gelände und Dachtraufe darf gemessen von der natürlichen Geländeoberkante an keiner Stelle der Gebäude mehr als 7,00 m betragen.

3. Einfriedungen

3.1. Einfriedungen dürfen entlang der Straßengrenze nur eine max. Höhe von 0,80 m haben.

4. Material und Farben für Fassaden

Als Fassadenmaterialien sind solche mit reflektierender Oberfläche nicht zulässig. Grelle und fluorreszierende Farben oder Bauelemente werden ausgeschlossen.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und Blinklicht oder sonstigen Stufen- und Intervallschaltungen sind unzulässig.
Werbeanlagen dürfen die Höhe von 7,00 m bezogen auf das Grundstücksniveau (natürliches Gelände) nicht überschreiten.

Westerburg, den 17.5.1994 und 21.03.1995
Aufgestellt :

Der Bürgermeister der
Ortsgemeinde Ailertchen

(Siegel)

.....
(Mosler)
Bürgermeister

Ortsgemeinde Ailertchen

Architekturbüro Schäfer
5438 Westerburg

Architekten - Dipl.-Ing.
Thomas & Rudolf Schäfer
Schützenweg 3
Telefon 02663/99090, Telefax 990930
56457 Westerburg

.....
Architekt Schäfer

ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND - PFALZ
SCHÄFER THOMAS
FREIER ARCHITEKT
MITGLIED 3887

Maßnahmenkatalog aufgrund des Landespflegerischen Planungsbeitrages

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

A) Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen, die im Zuge der Gebietsausweisung ausgebaut werden, sind auf ein Minimum zu beschränken.

- Private Verkehrsflächen und Parkplatzflächen, sind mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu befestigen.

- Fußwege sind als Rasenwege oder in wassergebundener Decke anzulegen.

B) Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Entlang der östlichen und südlichen Planungsgrenze wird eine "private" Grünfläche festgesetzt.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Oberboden ist gemäß DIN 18915 getrennt abzutragen und abseits vom Baubetrieb in geordneter Form zu lagern. Die hierfür benötigte Fläche ist in ihrer Breite auf ein Mindestmaß zu beschränken.
  Dabei darf er nicht befahren oder durch anderweitige Maßnahmen verdichtet werden. Oberbodenlager sind möglichst gegen Vernässung, Verunkrautung und sonstige

Verunreinigungen zu schützen. Bei einer Lagerzeit von mehr als acht Wochen ist eine Zwischenbegrünung zu empfehlen. Die Oberfläche der Miete soll allseitig geneigt sein, um Oberflächenwasser abzuleiten.

- In den folgenden Abschnitten werden die möglichen Varianten zur Eingrünung der privaten Baugrundstücke festgelegt. Eine Variante bezieht sich auf jeweils eine Parzelle.

1. Vorgarten

Für alle Parzellen im gepl. Baugebiet wird die Pflanzung eines Baumes I. oder II. Ordnung oder eines Obstbaumes im Vorgartenbereich festgesetzt.

2. Wohngarten (von Verkehrsflächen durch Gebäude abgegrenzter Grünbereich)

1 - Pflanzung von mind. 3 Sträuchern, sowie eines Baumes I.-II. Ordnung oder eines Obstbaumes im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
2 - alternativ die Pflanzung von mindestens 2 Bäumen I.-II. Ordnung oder Obstbäumen

Bei der Bepflanzung können die Anpflanzungen im Bereich der "privaten Grünfläche" berücksichtigt werden.

- Die Pflanzenauswahl erfolgt nach der Pflanzenliste des Landespflegerischen Begleitplanes (Seite 20).

D) Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 11 Nr. 25 BauGB)

- Im Bereich des gepl. Fußweges sind 6 Bäume I.-II. Ordnung zu pflanzen.

- In den Verkehrsraum sind im Abstand von 40 m Bäume I.-II. Ordnung in mind. 8,0 qm große Pflanzbeete zu pflanzen.

Die Pflanzstandorte im Maßnahmenplan sind beispielhaft und können aufgrund von Grundstückszufahrten variiert werden. Die Beetflächen sind einzusäen und 2 x im Jahr zu mähen.

- In den "privaten" Grünflächen sind pro angefangene 10,0 m Grundstücksgrenze 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

- Für die Pflanzungen sind die Gehölze aus der Pflanzenliste des Landespflegerischen Planungsbeitrages zu verwenden.