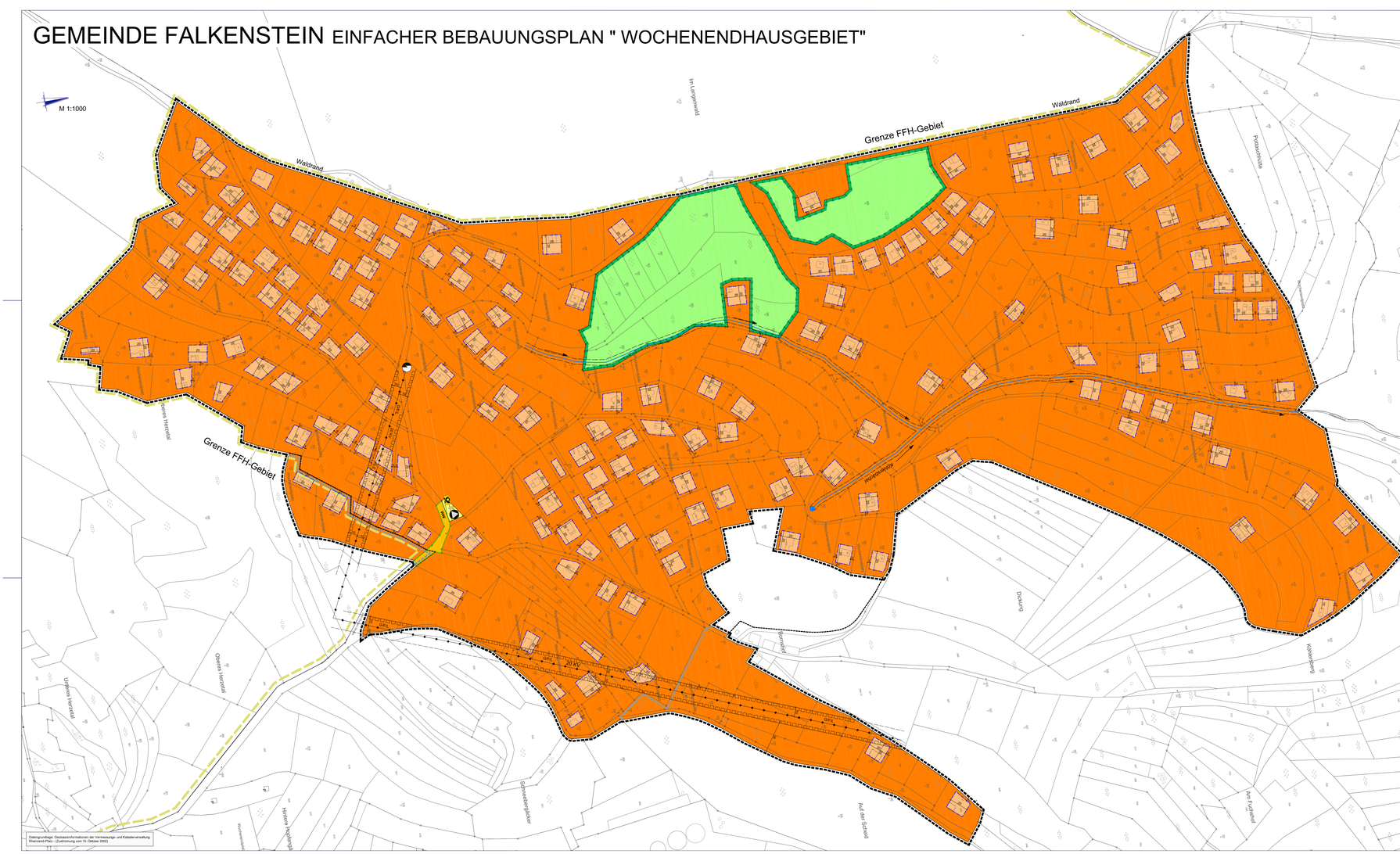
GEMEINDE FALKENSTEIN EINFACHER BEBAUUNGSPLAN " WOCHENENDHAUSGEBIET"



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- Sondergebiet das der Erholung dient (§ 10 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN: Post (ausserhalb des Geltungsbereichs informativ)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Wirtschaftswege
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs.1 Nr.12 UND 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Abfallentsorgung / Wertstoffsammlung (ausserhalb des Geltungsbereichs nur informativ)
- Zweckbestimmung: Trafostelle

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- 20-kV Freileitung, Schutzstreifen 2x10m beiderseits der Leitungsachse

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Gewässer III. Ordnung mit Freistreifen beiderseits 3 m

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- GFL / 20/DC — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

SONSTIGES

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)
- Erhöhnrihl Geltungsbereich der ehemaligen Pistenverrohrung (ca.: 56,8 ha)
- Abgrenzung Sondergebietsfläche im Flächennutzungsplan (ca.: 52,8 ha)

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN

- Flächengrenze Flora-Fauna-Habitat
- nicht im Kataster verzeichnete Wochenendhausgebäude (informativer Nachtrag aus Luftbild- kein Anspruch)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO

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

Sondergebiete, die der Erholung dienen
(§ 10 BauNVO)

Der gesamte Gebietsbereich wird nach § 10 Abs. 3 BauNVO festgesetzt als Wochenendhausgebiet. Es dient der Unterbringung von nicht dauerhaft genutzten Wochenendhäusern.

Zulässig sind nur Gebäude, die ausschließlich dem vorübergehenden Aufenthalt (Wochenende, Urlaub) dienen (Wochenendhäuser) sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.

Ortsfest genutzte Wohnwagen oder Mobilheime sowie Pergolen, Wohnwagen-überdachungen sind als Nebenanlagen zu den Wochenendhäusern und unterliegen somit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter -Aus wirtschaftstechnischen Gründen sind unbedingt die Ausführungen unter Punkt 6. (Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) zu beachten und einzuhalten.

Unzulässig sind das Um- und Ausbauen von Gebäuden zu Dauerwohnzwecken sowie die Umnutzung von Nebenanlagen in Wohnräume.

Ebenso unzulässig ist das vorübergehende Aufstellen von Wohnwagen und Mobilheimen.

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

2.1 Grundfläche

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die zulässige Größe der Grundfläche für die Hauptgebäude mit max. 85 m² pro Baugrundstück festgesetzt.

Die gesamte Grundfläche für Haupt- und Nebengebäude, teilweise Stellplätze, Garagen und Carports darf 105 m² pro Baugrundstück nicht überschreiten.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Somit kann die durch ein Hauptgebäude nicht ausgenutzte Grundfläche für Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Maßgeblich für die Summe aller Haupt- und Nebengebäude, befestigte Stellplätze, Garagen und Carports ist der Beschränkung auf insgesamt maximal 105 m². Umgekehrt ist dies nicht möglich. Ein Hauptgebäude bestehend eine Bebauung auf 85 m² ohne vorgesehenenfalls nicht ausgenutzter Grundfläche für Nebenanlagen ist hier nicht vorgesehen.

Eine weitere Überschreitung durch wenigstellte Flächen von Terrassen, Wege und sonstige Nebenanlagen (i.d. § 14 BauNVO) um bis zu 20 m² ist zulässig.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: In diesen Flächen enthalten sind auch Nebenanlagen, wie Kellerabgänge, Lichtschächte, Rampen, Gerüste oder für die Erreigenerrichtung der Gebäude (Treibstoff, überdachte Hocklager, etc.). Dies gilt nicht für Brennholz mit mobiler Abdeckung.

Wege, Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und dergleichen sind nicht auf die Grundfläche anzurechnen, sofern sie nicht versiegelt werden.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter -Aus sicherheitstechnischen Gründen sind unbedingt die Ausführungen unter Punkt 6. (Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) zu beachten und einzuhalten.

2.2 Geschossfläche

Die zulässige Geschossfläche wird auf insgesamt max. 85 m² festgesetzt.

Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungsbauteile ganz zur Geschossfläche zu rechnen sind. Die Nutzung des Dachgeschosses zu Wohn- und Aufenthaltszwecken ist ausgeschlossen.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss. Ausnahmsweise sind auch zwei Vollgeschosse zulässig, wenn bei eingeschlossiger Bauweise das Geschoss nur teilweise über dem umgebenden Gelände liegen würde.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Auch bei der Umsetzung von zwei Vollgeschossen gilt die in 2 festgesetzte maximale Geschossfläche.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude sind nur in offener Bauweise als Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind den Eintragen in der Planzeichnung zu entnehmen.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der in Abschnitt 0 bezeichneten Grundstücke zulässig.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter -Aus sicherheitstechnischen Gründen sind unbedingt die Ausführungen unter Punkt 6. (Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) zu beachten und einzuhalten.

4 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind ausschließlich auf Grundstücken, auf denen überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen sind, zulässig, sofern sie sich unterordnen, dem Nutzungszweck des Gebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Die teilweise auf privaten Grundstücks-flächen gelegenen Fahrwege, die die Erschließungsstruktur des Plangebiets bilden sind keine Nebenanlagen (S.d. § 14 BauNVO)

5 Pflanz- und Erhaltungsgebote sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

Die als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Flächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sind als Grünland dauerhaft zu erhalten. Dies erfolgt entweder durch eine extensive Wiesennutzung (die Wiese wird höchstens zweimal im Jahr gemäht, wobei die erste Mahd nicht vor Mitte Juni erfolgen sollte, das Mähgut ist von der Fläche zu nehmen, keine Düngung) oder durch eine extensive temporäre Beweidung (Schaf, Ziege, Pferd, keine Koppelstandweide). Ein Umbruch in Acker oder eine sonstige Umnutzung ist unzulässig.

Für Hecken und Bäume gilt ein grundsätzliches Erhaltungsgebot. Eine Ausdehnung der Gehölzflächen auf Kosten des Offenlandes ist jedoch zu vermeiden.

Bei Neupflanzungen (z.B. für Hecken) sind ausschließlich gebietsheimische Bäume und Sträucher sowie Obstbäume robuster heimischer Arten zu verwenden. Koniferen sind ausgeschlossen.

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Festsetzung des Schutzstreifens der bestehenden 20-kV-Freileitungen als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Ob überhaupt und unter welchen Voraussetzungen in den Schutzstreifen der 20-kV Freileitungen die Herstellung / Errichtung / Änderung baulicher Anlagen (auch Zäune sowie Stellplätzen, Nebenanlagen und Einrichtungen (u.a. Mobilheime, Wohnwagen, Wohnwagen-überdachungen zulässig ist, ergibt sich im Einzelfall aus den VDE- Vorschriften (insbesondere DIN VDE 0105 und DIN VDE 0212).

Alle Maßnahmen die sich ganz oder teilweise innerhalb der Schutzstreifen der Freileitungen befinden, sind im Einzelfall in Bezug auf einzuhaltende Sicherheits-abstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedürfen dessen ausdrücklicher Zustimmung.

13. Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. August 2014 (GVBl. S. 181).

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 21. Juli 2998 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724).
6. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740).
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).
9. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1986 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47).
10. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 g § 29 Abs. 3 neu gefasst durch Verordnung vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).
11. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 403).
12. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt inhaltsbezogen geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 01. Dezember 2014 (GVBl. S. 240).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Rat der Gemeinde Falkenstein hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB erfolgte am

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte am ..... vom ..... bis zum .....

4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Das Verfahren zur Beteiligung Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs.1 BauGB am ..... eingeleitet.

Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am .....

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf ng gemäß § 3 Abs.2 BauGB nach Bekanntmachung vom ..... mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ..... bis ..... einen Monat lang öffentlich ausgelegen.

6. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BauGB

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs.2 BauGB am ..... eingeleitet.

Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am .....

7. SATZUNGSBESCHLUSS ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND SATZUNGS-BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS:

Aufgrund des § 24 GemO und § 88 LBauO hat der Gemeinderat/Stadtrat bei Landesrecht beruhenden Festsetzungen in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.
Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB hat der Gemeinderat/Stadtrat nach vorangegangener Prüfung der Bedenken und Anregung des Ergebnisses der Umweltprüfung den Bebauungsplan mit Übernahme der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

8. GENEHMIGUNG

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt durch
Kreisverwaltung ..... am .....

9. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung baulicher Anlagen, Begründung, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.
Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Die Ausfertigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung / mit Rörung vom ..... / Gültigkeit und ..... wird bestätigt.

Ort: ..... Datum: .....

(Ortsbürgermeister)

10. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN; BEKANNTMACHUNG DER ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes / der Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB sowie der Ort der Bekanntmachung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 24 Abs. 3 GemO erfolgte am .....

(Ortsbürgermeister)

Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen im gesonderten Beiheft und Bestandteil des Bebauungsplans, Die Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sind beigefügt.

GEMEINDE FALKENSTEIN
BEBAUUNGSPLAN "WOCHENENDHAUSGEBIET"

M 1:1000

STADTPLANUNG • LANDSCHAFTSPLANUNG
DIPL. ING. BERNHARD BACHLER
DIPL. ING. HERBER JANCRS SRL
STADTPLANER RDL/AKB KETTERNIG
BRUCHSTRASSE 6
67433 NEUSTADT/WEINSTRAßE
TELEFON (06321) 39153-0
TELEFAX (06321) 39158-24
EMAIL buero@bbp-sl.de
WEB www.bbp-sl.de

BBP