

PLANFASSUNG



Nutzungsschablone	
Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
WA	II
Grundflächenzahl	$FH = 12,00m \cdot 11H = 10,00m$ Geschosßflächenzahl
0,3	0,6
Bauweise	Dachform
O 	frei



ÜBERSICHT o.M.



III GRÜNDENDE FESSTZESTUNGEN

Die Darstellung der Umweltpaketspekte sowie die Artenschutzrechtlichen Einschätzungen und die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. Anlage 1 Nr. 3 UVPPB Rheinland-Platz vom Büro für Landschafts- und Objektplanung LOP aus Traunbach, ist Bestandteil dieser Bauleitplanung und als Anhang zur Bauleitplanung beigefügt.

3.1 Gartenhäuser (§14 (1) BauVbVO)

Gartenhäuser bis 30 cm umbauten Raum sind auch in den nicht überbauten Grundstücksflächen zulässig.

4. VERSCHIEDENE

4.1 Böschungen, Abgrabungen und Straßenfundamente (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Natürliche Böschungen des Straßenkörpers oder Abgrabungen für den Straßenkörper sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu böschen.

Eine Neigung des Böschungsbereiches ist zu dulden bis zu einem Verhältnis von 1:1,5 (Höhe : Breite).

Im Rahmen des Straßenaufbaus notwendige Fundamente der Straßenanbaubegrenzungen sowie die Fundamente der Straßenleuchten sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

II BAUGRUNDRECHTLICHE GESTALTUNGSEFSETZBESTUNGEN

1. Dacheindeckung

Die Edeckung ist mit anthrazit-/schieferfarbenem Material vorzunehmen. Flachdächer sind mit einer umlaufenden Blende aus schieferfarbenem Material zu verkleiden und mit anthrazit-/schieferfarbenem Split/Sand bestreutem Abdichtungs-Material einzudecken.

2. Einfriedungen (§ 88 Nr. 3 i.d. BauO)

Einfriedungen der Grundstücksgrenze entlang der Erschließungsstraßen und Fußwege angrenzender Sites als transparente Zäune oder als Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m z.B. Mauerz, Mauern und Stützmauern sind mit einer Höhe bis zu 0,9 m oberhalb als Einfriedungszug zulässig. Die Höhenfestsetzung dieses Absatzes beziehen sich auf das angrenzende Straßei oder Fußwegniveau (Gradiente). An allen anderen Seiten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m und Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m unter Beachtung der Abstände des Landesnachbarrechtssystems zulässig. Die Höhenfestsetzungen dieses Absatzes beziehen sich auf das unmittelbar angrenzende natürliche Gelände.

3. Von den bebauten Freizeithaltenden Flächen - (S9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den Ernuüdungsbereichen der Straßen sind stichbetonierende Anlagen (Anpflanzungen, Mauern etc.) über 0,80 m Höhe nicht zulässig. Hochstämmige Laubbäume sind zugelassen.

4. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Nr. 3 i.d. BauO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

5. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 (1) Nr. 8 BauO)

Jede Wohneinheit sind mindestens 3 Stellplätze (auch in Form von Garagen und Carports) erforderlich.

I AUSSCHLUSS VON SCHOTTERGÄRTEN I INSEKTENFREIE GARTENGESTALTUNG

Reine Steingärten mit einer Durchgrünung von weniger als 40 m sind nur bis zu einer Größe von 5 qm zulässig.

Die Ortsgemeinde Steinheim stellt darauf hin, dass nicht häufig genutzte Freizeitanlagen mit Steinplatten und Kiesgärten mit Kieles, Splitt- oder Schotterstrassungen gestaltet werden sollten. Vielmehr sollte eine blütenreiche und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden.

2. Auslegemaßnahmen für die Felderhe

Ein 20 m breiter Streifen westlich des Baugelbietes ist mit Sommergetreide (Weizen, Hafer oder Dinkel) in doppeltem Saat-Reihenabstand einzulegen. Auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Zusätzlich sind zeitlich von nachgelagerten Stoppelbauern zu belassen. Das Tief-pflügen der Fläche ist nicht erlaubt.

3. Anlage einer zweireihigen Heckenpflanzung

Die 10 Hf. sind mindestens 13 einheimische Sträucher aus regional gesicherter Herkunft zu pflanzen. Die Pflanzung ist zu einer geschlossenen Hecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Arten sind aus folgender Liste auszuwählen:

Roter Hartleig	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingefrier Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Hundrose	Rosa canina
Birnenel-Rose	Rosa spinosissima
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Geheimer Schneebö	Viburnum opulus

4. Anlage einer Streubewietung

Der Bereich ist mit einer krautreichen Mischung aus regional vertretener Saatgut einzulegen.

Die Wieset wird durch Mahdpflege mit 1 bis 2 wöchentlich jährlicher Mahd ohne Düngereinsatz dauerhaft zu bewirtschaften, wobei die erste Mahd nicht vor dem 1. Juni erfolgt darf. Die zweite Mahd ist frühestens am Folgetag von der Fläche abzutransportieren.

I Frösteln ist ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und durch geeignete Pflagenmaßnahmen langfristig im Bestand zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht erlaubt. Die Bäume sind aus folgender Artenliste auszuwählen:

Apfelrosen:	Kaiser Fischer
Baumrassen Renette	Jacob Lebel
Bttenfelder Sämling	
Bohnapfel	Kaiser Wilhelm
Boskop	Landsberger Renette
Danziger Kantapfel	Ontario
Goldprämee	Winterarmut
Grafensteiner	Zucchinigolds Renette

Birnensorten:

Alexander Lucas	Capps Liebling
Blauherbst	Herbstbrot
Gute Luise	Verreidenschaftbörne
Williams Christ	

2. Baurechtsvertrag in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zu Baurechtsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

3. Planzonenverordnung vom 18. September 1990 (BGBl. I 991 S. 16), durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. März 2017 (BGBl. I S. 1657) geändert worden ist

4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1990 (BGBl. I S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.06.2015 (GVBl. S. 77)

5. Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2868), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.03.2018 (BGBl. I S. 2456) geändert worden ist

6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 2. März 2017 (BGBl. I S. 21)

7. Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 17. März 1971 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. März 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

8. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. Seite 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

9. Landesplanungsgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3454) geändert worden ist

10. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (BGBl. S. 283), geändert am 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583)

11. Landesalterspflegegesetz (LSaPG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. Seite 273) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 08.05.2017 (GVBl. S. 127)

12. Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1706), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3122) geändert worden ist

13. Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

14. Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 121), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2016 (GVBl. S. 55, 57)

Die Vorschriften gelten jeweils in der zuletzt getragenen Fassung.

Ingenieur- und Architekturbüro
Reuter & Ternes
Städtebau - Verkehrswesen - Siedlungswasserwirtschaft - Architekturleistungen - Vermessung - Ökologie

Friedhofstraße 12
56754 Binningen
Tel.: 02672/914314
Fax: 02672/914315
mail@Reuter-Ternes.de

Zeichnung: BEBAUUNGSPLAN "AUF AHLSCHECK" IN DER ORTSGEMEINDE DÜNGENHEIM Entwurf: ENTWURFSFASSUNG		LAGEPLAN
Ort: OG DÜNGENHEIM MONREALER STRAßE 29A 56761 DÜNGENHEIM Verbandsgemeinde KAISERSSESCH	Anlage: Blatt Nr.: Projekt-Nr.: 2/ Datum: 01.07.20 Maßstab: 1:1	

Datum	bearb.	gez.	gepr.	Nr.	Art der Änderung	Name	Datum
07.21	Ternes	Ternes	<i>[Signature]</i>				