5. Änderung des Bebauungsplans ‚Im Schmerfeld'
Ortsgemeinde Zettingen

Legende

Art der baulichen Nutzung
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO
§4 BauNVO
WA — Allgemeine Wohngebiete

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

Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen
§9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB
Elektrizität
Abwasser

Sonstige Planzeichen
§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO
Grenze verschiedener Nutzungen
§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB
Geh-,Fahr- und Leitungsrecht

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB
Leitung unterirdisch

Flächen für die Wasserwirtschaft
§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB
(R) Rückhaltebecken

Grünflächen
§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
Grünflächen privat
Grünfläche öffentlich

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
Maßnahmenfläche
Strauchanpflanzung
Baumanpflanzung
(xy) Bezeichnung der Maßnahme siehe Fachbeitrag
Anpflanzungsfläche

§9 Abs.7 BauGB
Geltungsbereich
Bemaßungen
Änderungsbereich
Kennzeichnung Bereich siehe Textfestsetzungen

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Zettingen hat in öffentlicher Sitzung vom __.__.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schmerfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.2021 bis einschließlich _____.2021 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____.2021.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.07.2021 beteiligt.

4. Der Gemeinderat Zettingen hat mit Beschluss vom _____.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Zettingen, den _____.2021

   Siegel

   (Johannes Hammes, Ortsbürgermeister)

5. Ausgefertigt
   Zettingen, den _____.2021

   Siegel

   (Johannes Hammes, Ortsbürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss wurde am _____.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

   Zettingen, den _____.2021

   Siegel

   (Johannes Hammes, Ortsbürgermeister)

TEXTFESTSETZUNGEN

Die nachfolgend aufgeführten Textfestsetzungen gelten für den in der Planzeichnung mit ~~~ ~~~ ~~~ ~~~ gekennzeichneten Bereich:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) höchstens 0,4
soweit sich durch die Baugrenze keine Einschränkung ergibt.

2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) höchstens 0,8
soweit sich durch die Baugrenze und die zulässigen Bauhöhen keine Einschränkung ergibt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse zwei (II)
dabei dürfen nachfolgende Bauhöhen nicht überschritten werden.

2.4 Bauhöhen

2.4.1 Gebäudehöhen
Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt 10,0 m.
Die Gebäudehöhe ist das senkrechte Maß zwischen dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenfläche mit der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche bzw. der Dachhaut.

3 Bauweise

3.1 Bauweise offen
wobei neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser errichtet werden können.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen und Stellplätze
Die Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für die Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außer in den nicht überbaubaren Flächen, die an die freie Landschaft angrenzen. Garagen sind mit einem davorliegenden Stauraum von mindestens 5,00 m zu errichten.

4 Verschiedenes

4.1 Böschungen oder Abstützungen der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Baugrundstücken:
Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den anliegenden privaten Grundstücken die dazu erforderlichen Böschungen und Abstützungen dulden. Böschungen mit einem geringeren waagerechten Ausmaß als 1,00 m zeichnerisch nicht dargestellt.

4.2 Hinweis zur Regenwasserbeseitigung

4.2.1 Nebenanlagen, wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie z.B. wassergebundener Decke, Rasengittersteinen oder Schotterrasen.

4.2.2 Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, damit es an Ort und Stelle versickern kann. Dazu sollten private Rasenflächen u.a. als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet werden könnte, damit es auf dem Grundstück zurückgehalten, verwertet bzw. versickert wird. Soweit dieses nachweislich nicht durchführbar sein sollte, dürfen die o. g. Systeme mit einem Überlauf versehen werden, und in die dafür vorgesehenen Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

4.2.3 Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die sinnvolle Verwendung ausdrücklich empfohlen.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grünordnerische Maßnahmen werden im landespflegerischen Planungsbeitrag festgesetzt. Der Planungsbeitrag des Büros für Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Reinhold Langen, Remagen, ist Bestandteil dieser Bauleitplanung und als Anlage beigefügt.
Bei Bepflanzungen im Leitungsbereich ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten.

1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan wird die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
Alle Pflanzungen auf diesen im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des 2. Bauabschnittes (Abnahme) der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauabschnittes bzw. die Bezugsfertigkeit der Gebäude nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Für alle zu pflanzenden Bäume sind folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume I. Ordnung: Heister, 150 - 175 cm hoch
- Bäume II. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch

Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind die in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden.

Pflanzung von Bäumen (Hochstämme)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Im Bereich der nördlich festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind insgesamt 11 hochstämmige Laubbäume als Ergänzung zu pflanzen.

Anlage Pflanzlisten

Liste "A" - Bäume I. Ordnung		Liste "B" - Bäume II Ordnung	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	*Acer campestre*	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn	*Betula pendula*	Birke
Fraxinus excelsior	Esche	*Carpinus betulus*	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche	*Juglans regia*	Walnußbaum
Quercus robur	Stieleiche	*Populus tremula*	Zitterpappel
Tilia cordata	Winterlinde	*Prunus avium*	Vogelkirsche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	*Prunus padus*	Traubenkirsche
Ulmus glabra	Bergulme	*Salix caprea*	Salweide
		Salix fragilis agg.	Bruchweide
		Salix viminalis	Korbweide
		Sorbus aucuparia	Eberesche
		Sorbus torminalis	Elsbeere
Liste "C" - Sträucher		**Liste "D" - Streuobst**	
Cornus mas	Kornelkirsche	***Apfelsorten:***	
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	*Baumanns Renette*	*Goldparmäne*
Corylus avellana	Hasel	*Sittenfelder Reneten-Bohnapfel*	*Grafensteiner*
Crataegus monogyna	Weißdorn	*Boskoop*	*Jakob Fischer*
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	*Jakob Lebel*	
Ligustrum vulgare	Liguster, Rainweide	*Danziger Kantapfel*	*Kaiser Wilhelm*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	*Ontario*	*Landesberger Renette*
Rosa canina	Hundsrose	*Winterrambour*	*Zuccalmaglios Renette*
Rosa rubiginosa	Schottische Zaunrose	***Birnensorten:***	
Rosa tomentosa	Filzrose	*Alexander Lucas*	*Williams Christ*
Salix arenaria	Silberlaubige Kriechweide	*Clapps Liebling*	*Vereinsdechantbirne*
Salix purpurea nana	Niedrige Purpurweide	*Conference*	*Gute Luise*
Sambucus nigra	Holunder	*Gellerts Butterbirne*	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		
Liste "E" - Heckenpflanzen			
Acer campestre	Feldahorn	*Ligustrum vulgare L. S*	*Liguster, Rainweide*
Berberis i. A.	Sauerdorn	*Viburnum opulus*	*Schneeball*
Carpinus betulus	Hainbuche	*Cornus sanguinea*	*Blutroter Hartriegel*
Cornus mas	Kornelkirsche	*Crataegus monogyna*	*Weißdorn*
Fagus sylvatica	Buche		

III. Hinweise:

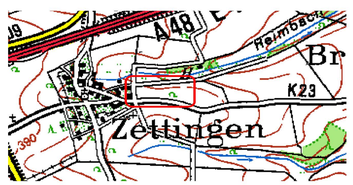
1. Unmittelbar nordöstlich der Planfläche befindet sich eine frühgeschichtliche Fundstelle. Weiterhin ist im Plangebiet mit vorgeschichtlichen Befunden zu rechnen. V (Archäologische Verdachtsfläche)
   Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor Ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP).
   Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 zu richten.
   Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhunderttausendzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).
2. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
3. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
4. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731, der DIN 18915 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationsblatt_28_2 009 Stand 05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
5. Bei Eingriffen in den Baugrund sind die DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054 zu beachten.
6. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/- 0, 10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.
7. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des DVGW. Techn. Mitteilungen GW 125 (M) vom Februar 2013 (siehe Anlage) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
8. Das Kreiswasserwerk beantragt, bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von unserer Hauptversorgungsleitung. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
9. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Kreiswasserwerkes erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter.
10. Einer Nutzung von Oberflächen- oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Soweit dennoch Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Des Weiteren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) so- wie bga-Pressedienst (BI-A 507/92).
11. Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentl. Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Kreiswasserwerkes gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
12. Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
13. Im Bereich der Kompensationsfläche sollen Bäume gepflanzt werden. Hierzu sind entspre-chende Pflanzlöcher erforderlich. Sollten sich hierbei insbesondere Vorkommnisse ergeben, wie z.B. das unerwartete Auftreten von Kontaminationen oder Siedlungsabfällen, so ist un-verzüglich die SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Koblenz zu benachrichtigen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeit (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl., S. 516), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3 und 6 geändert (Art. 9 Ges. v. 13.11.2019, GVOBl. S. 425)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl., S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 28.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeskompensationsverordnung (LKompVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl., S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl., S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 2a des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS
Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:500 sowie den textlichen Festsetzungen.
Die Begründung ist beigefügt.



WeSt - Stadtplaner GmbH
Waldstrasse 14 - 56766 Ulmen - Tel. 02676 9519110 - Fax 02676 9519111

Projekt: Bebauungsplanänderung 'Im Schmerfeld'	Projekt-Nr.: 01-687
Planungsstand: Satzung	Maßstab: 1:1000
Bearbeiter: Dipl. Ing. Rolf Weber	Datum: September 2021