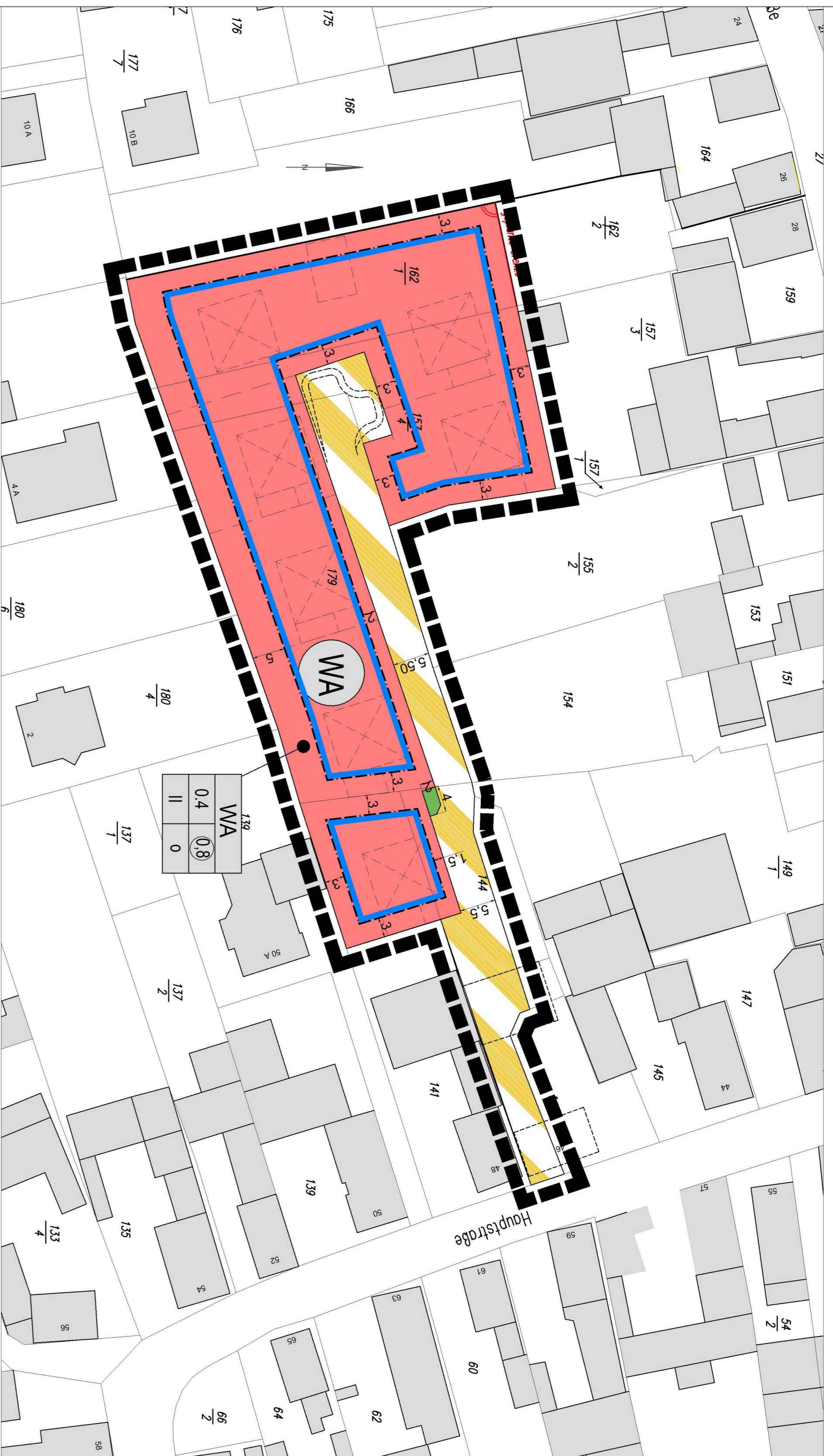


Ortsgemeinde Bornheim - Bebauungsplan "Hollergarten"



1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet
Die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise baulichen Anlagen sind unzulässig. Eine Zulässigkeit nach § 31 BauGB wird ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und § 19 ff. BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse im gesamten Bebauungsplangebiet als Höchstgrenze mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Grundflächenzahl
Der Wert für die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt, § 19 Abs. 4 BauNVO ist anzuwenden.

Geschossflächenzahl
Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Geschossflächenzahl ist Höchstwert § 20 BauNVO ist anzuwenden.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Gesamtgebäudehöhe darf 9,5 m nicht überschreiten. Bezugshöhe für die festgesetzte Gesamtgebäudehöhe ist die OK der neuen Erschließungsstraße.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
Baugrenze
§ 23 Absatz 3 BauNVO ist anzuwenden.
Bauformen
Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

6. Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche in einer Tiefe bis zu 0,30 m der privaten Grundstücke zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden. (Rückenstützen etc.)
Die Erschließungsstraße wird als Privatstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

7. Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Entsorgung von Abwasser dienenden baulichen Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche allgemein zulässig.
Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder in den seitlichen Absparflächeln bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Vor Garagen und Carports, zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baufreier, ist ein zusätzlicher Stauraum (PKW-Abstellplatz) von mindestens 5,00 m Länge zu schaffen.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im Plan dargestellte Grünfläche ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten und mit bodendeckendem Unterwuchs und einem Strauch zu bepflanzen.
Private Grünflächen
Pro Baugrundstück ist ein Baum II. Ordnung, Hochstamm, STU 14-16 zu pflanzen.

- Artenauswahl:
- | | |
|--------------------|-------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus colurna | Baumhasel |
| Crataegus monogyna | Rotdorn |
| Pinus avium | Wildkirsche |
| Sorbus domestica | Weißbeere |
| | Spelting |
- Das auf den Baugrundstücken sowie auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist im Baugeteil zurückzuführen. Hierbei sind sämtliche Möglichkeiten der Oberflächenwasserdrainierung auf den privaten Grundstücken auszuschöpfen.
Flachdräher von Gärten sind zu begrünen.

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

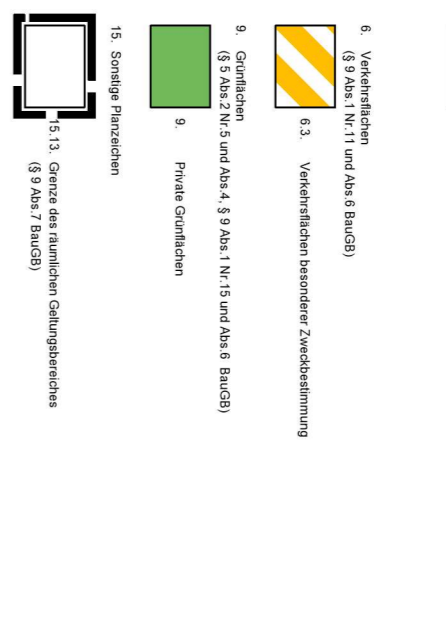
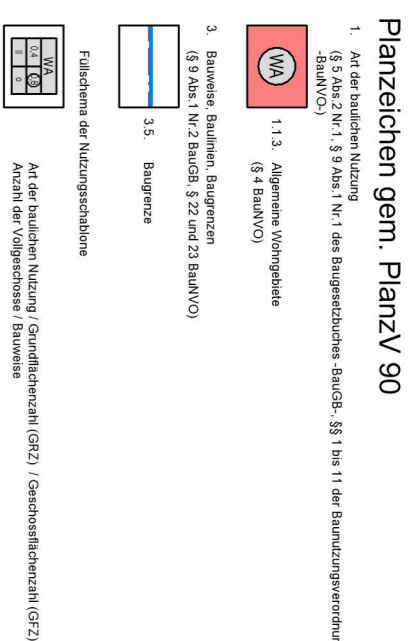
Stengärten sind zur Minimierung der Flächenverwundung und unter kleinklimatischen Aspekten unzulässig.
Das auf den Baugrundstücken sowie auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist im Baugeteil zurückzuführen. Hierbei sind sämtliche Möglichkeiten der Oberflächenwasserdrainierung auf den privaten Grundstücken auszuschöpfen.
Flachdräher von Gärten sind zu begrünen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 LBauO)

- Dachformen**
Es sind Zeltedächer, Walmdächer und Satteldächer zulässig. Für Garagen sind auch begrenzte Flachdächer zulässig.
- Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**
Die maximale Höhe der Einfriedungen, einschl. lebender Einfriedungen (z.B. Hecken) wird auf 2,00 m gemessen ab OK angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzt. Die Abstände des Nachbarrechtes sind einzuhalten. Die straßenseitige Einfriedung bis zur vorderen Baugrenze darf 1,25 m Höhe nicht überschreiten.
- Abstellplätze**
Standplätze für bewegliche Aftal- und Wertstoffbehälter sind zu den Verkehrsflächen hin durch Bepflanzung oder Berankung und – soweit erforderlich – durch zusätzliche Maßnahmen blickdicht abzusichern, soweit sie nicht durch Integration in die Gebäude ornamental freier Sicht einengen

Hinweise

- Baueingriff**
Das den Baueingriff betreffende Bodengutachten ist unbedingt zu beachten:
Baugrunderkundung vom 20.08.2018 von
Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH
Hohenstaufenstraße 74
76885 Anwilder am Trilsel
- Einzelfall**
Im Einzelfall können Baugrunderkundungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 sind zu beachten.
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (i.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.
Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 19915, Blatt 3 abzuscheiden und zu sichern.
- Abichtung**
Abichtung gegen Niederschlagswasser und drückendes Grundwasser. Zur Vermeidung von Bauschäden sind die im Erdreich liegenden Gebäudeteile ausreichend gegen anfallendes Oberflächenwasser und drückendes Grundwasser abzuabdichten.
- Grundwasser**
Die Erhaltungs- und temporären Wasserröhren/Grundwasserablenkung ist mit entsprechenden Planunterlagen bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Denkmalschutz**
Gemäß § 17 Denkmalschutz- und -pflegegesetz sind archaische Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes hinzuweisen. Diesem Ziel soll, soweit möglich, überörtlich zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
Vorgemachte Fassungen erbitte den Bauherrn jedoch nicht von der Meldenpflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege, sollten wirklich archaische Objekte angetroffen werden, so ist der archaischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsarbeiten, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archaischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherrn nach dem Denkmalschutzgesetz verantworten Verursacherprinzip finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
Für die Mittelherkunft besprochen, dass die Mittelherkunft besprochen für die Maßnahmen vorab abgeklärt werden, dass die Mittelherkunft besprochen (Wie Mittelherkunft abgeklärt) gilt.
Die o.g. Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.



Gesetzgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planimetrie (Planungsverordnung 1990 – PlanZVL 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 2722), durch die Verordnung vom 02.03.2017 (BGBl. I S. 21) und durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (BGBl. I S. 11)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365; BS 213-1), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2019 (GVBl. S. 112)
- Landesnaturschutzgesetz (LNSchG) vom 08.10.2015, geändert § 36
- Landeswasserschutzgesetz (LWSchG) vom 21.12.2016 (GVBl. S. 593) und § 12
- Landeswasserschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswasserschutzgesetz – LWVG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015 S. 127), zuletzt geändert § 45, § 85, § 119
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978 S. 159, BS 224-2), letzte berichtigende Änderung: 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Landesnaturschutzgesetz (LNSchG) vom 21.09.2003 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 (LNSchG) vom 02.03.2017 (GVBl. S. 209)
- Landesnaturschutzgesetz für Rheinland-Pfalz (LNSchG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92)

- Grenzabstände für Bäume, Sträucher und einzelne Rebstöcke**
Eigentümer und Nutzungsberechtigter eines Grundstücks haben mit Bäumen, Sträuchern und einzelnen Rebstöcken von den Nachbargrundstücken Abstände nach dem Nachbarschutzgesetz Rheinland-Pfalz einzuhalten.
- Gartennetze und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Die privaten Gärten und Vorgartennetze sollen mit heimischen Sträuchern begrünt und langfristig erhalten werden.
Straubauswahl u.a.:

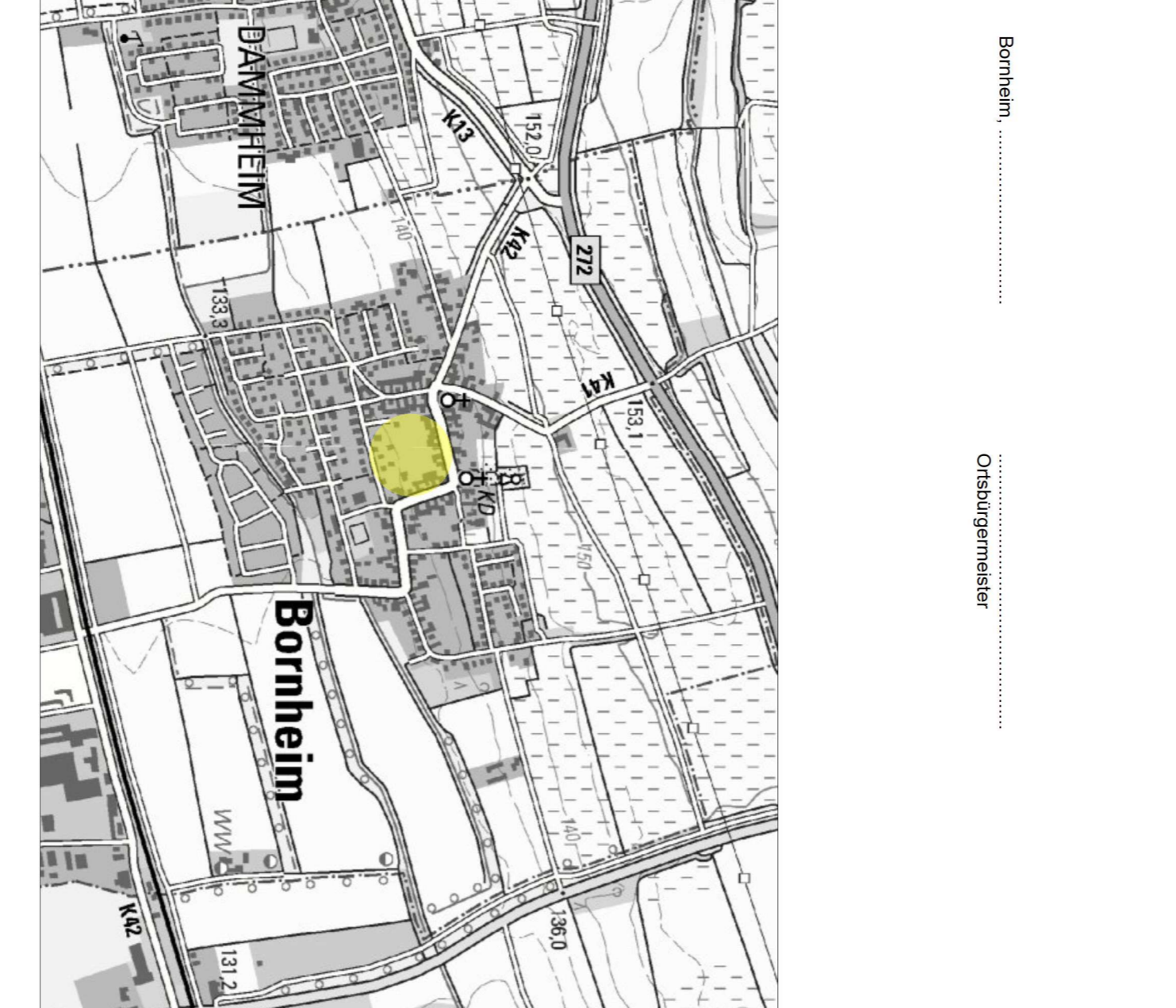
- Amygdalus amara spec.
- Amelanchier lamarckii
- Artemisia
- Caprinus betulus
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Philadelphus spec.
- Ribes alpinum
- Rosa spec.
- Sorbus aucuparia
- Viburnum opulus
- Obststräucher und Obstbäume werden empfohlen.

- Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**
Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungsanlagen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungsanlagen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.
Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsgrenzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.
Bei Anplanzungen von Bäumen und teilwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen sind die Anstandsorgane der geltenden technischen Regelwerke (z.B. Merkblatt Bäume, unterirdische Versorgungsanlagen) zu beachten. Bei Nichtbeachtung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.
Auf die gemeindliche Stellplatzsatzung wird hingewiesen.

Verfahrensvermerk

1.	Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	(04.11.2015)	30.03.2020
2.	Offenlegungsbekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	(21.03.2019)	30.03.2020
3.	Bekanntmachung der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Nachrichtenblatt am		09.07.2020
4.	Äußerung an die Träger öffentl. Belange über das Offenlegungsverfahren gem. § 9 Abs. 2 BauGB		07.07.2020
5.	Offenlegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB		17.07.2020 – 18.08.2020
6.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB		17.07.2020 – 18.08.2020
7.	Bearbeitung und Beschlussfassung über die eingelegten Stellungnahmen im Offenlegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB		17.11.2020
8.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB		17.11.2020
9.	Aufstufung des Bebauungsplanes		

- Bornheim:** Ortsgemeindevorsteher
- Bornheim:** Ortsbürgermeister
- 10. Bekanntmachung des Bebauungsplans gem. § 10 BauGB
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan in jedem angehängen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
- 11. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB Ortsgemeindevorsteher



Bebauungsplan "Hollergarten" Ortsgemeinde Bornheim 1:500

bütsch + fäber landschafts- und ortsentwicklung
Wöhnen, Neudorfstr. 22
76885 Bornheim
Telefon 06274 4627
eMail bütsch@buefsch.de, faeber@buefsch.de
Stand 17.11.2020

Projekt-Nr.	2216	Standort	bei	Vertrags-Nr.	05_2018
gezeichnet	12.2018	beurteilt	bei		
gezeichnet		gezeichnet			