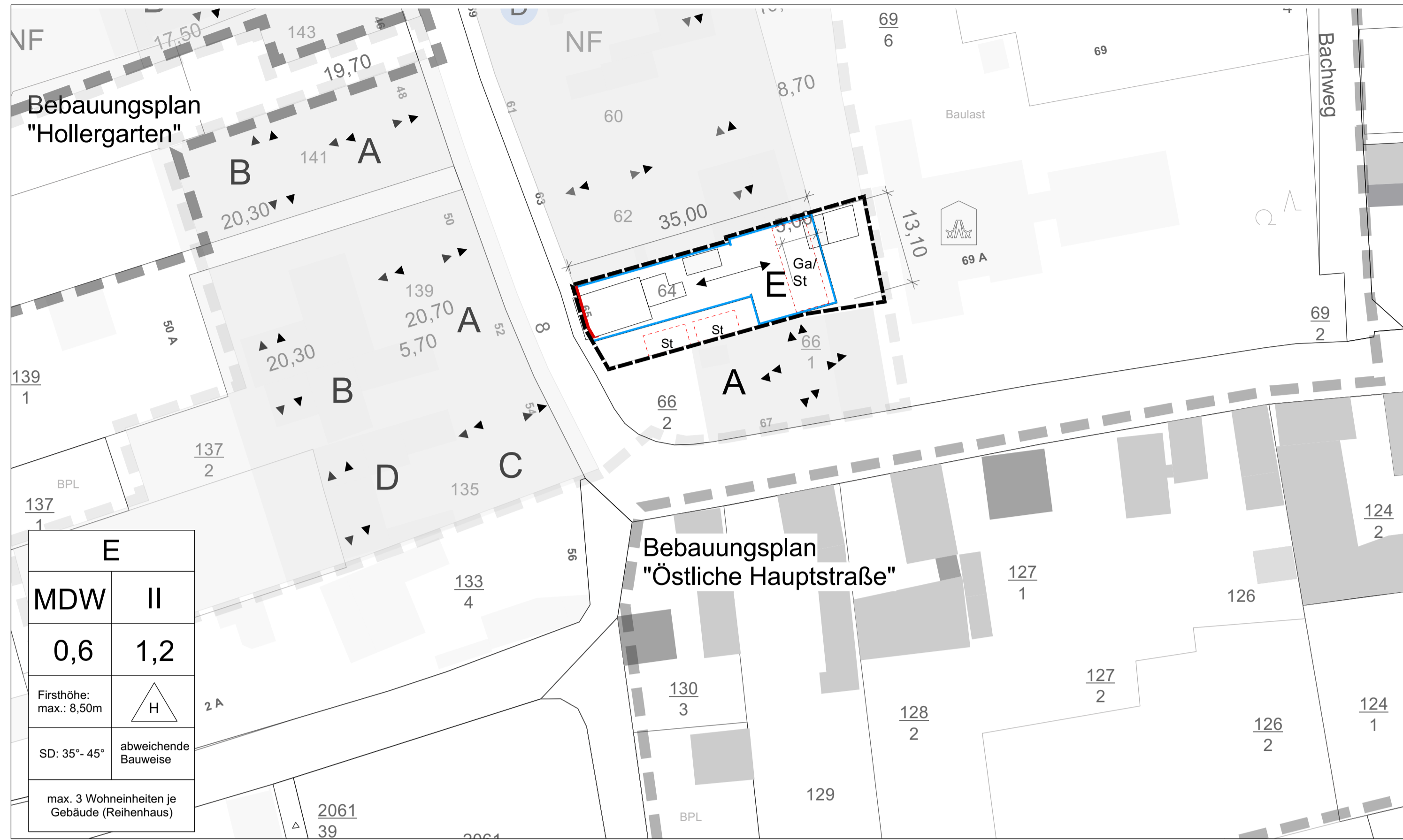


# Bebauungsplan "Hauptstraße Mitte" - 1. Teiländerung

Bornheim



## Planzeichenerklärung

### 1. Art der baulichen Nutzung

**MDW** Dörfliche Wohngebiete §5a BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

**0,6** Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)  
**1,2** Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (GFZ)

### Höhe baulicher Auflagen in Meter über einem Bezugspunkt

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (als römische Ziffer)

### 3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

**H** Bauweise: nur Hausgruppen und Reihenhäuser zulässig

**Baugrenze**

**Baulinie**

**Firstrichtung**

### 4. Verkehrsfläche

**St / Ga** Gemeinschaftsparkplatz  
St = Stellplatz  
Ga = Garage

**Geltungsbereich der 1. Teiländerung**

### 5. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes/Nachrichtliche Übernahme

**7** Hausnummer

**Grundstücksgrenze**

**48/5** Flurstücksnummer

**1** Maßlinie, Maßzahl (in Meter)

## A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)

Dörfliche Wohngebiete (MDW, § 5a BauNVO)

Tankstellen laut § 5 Abs. 2 Nr. 9 sowie die Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 2.1 Grundfläche (§§ 16, 17, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) im MDW ist auf 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen der Garagen, der Stellplätze, der Nebenanlagen sowie der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen, die der Zufahrten nicht.

*Hinweis: GRZ-Berechnung: Bei den Grundstücken, die komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, bezieht sich die GRZ auf die gesamte Grundstücksgröße. Bei den Grundstücken, die teilweise von der Geltungsbereichsline geschnitten werden, bezieht sich die GRZ auf die Grundstücksfläche, welche noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.*

##### 2.2 Geschossfläche (§§ 16, 17, 20 Abs. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) im MDW ist auf 1,2 festgesetzt.

*Hinweis: GFZ-Berechnung: Bei den Grundstücken, die komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, bezieht sich die GFZ auf die gesamte Grundstücksgröße. Bei den Grundstücken, die teilweise von der Geltungsbereichsline geschnitten werden, bezieht sich die GFZ auf die Grundstücksfläche, welche noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.*

##### 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 Abs. 3 BauNVO; § 2 Abs. 4 LBauO Rhl.-Pf.)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im MDW auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

##### 2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Firsthöhe: Die Firsthöhe ist die absolute Höhe - gemessen vom Bezugspunkt bis zum Scheitel des Gebäudes. Die maximale Firsthöhe im MDW ist auf 8,5 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der dem Gebäude an der nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsstraße gemessen senkrecht zur Gebäudemitte bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

##### 2.5 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im MDW sind maximal drei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

#### 3.1 Bauweise

Im Bebauungsplan ist die abweichende Bauweise festgesetzt.

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Bei der abweichenden Bauweise handelt es sich um eine halboffene Bauweise mit einseitigem Grenzsanbau. Dabei ist an der Seite des im Plan dargestellten Bestandes anzubauen. Im Bereich E (MDW) sind nur Hausgruppen und Reihenhäuser zulässig.

#### 3.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Bei bestehenden Wirtschafts- und Scheunengebäuden mit abweichender Firstrichtung kann diese bei einer Umnutzung beibehalten werden.

#### 3.3 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Die Straßenrandbebauung ist über eine Baulinie festgesetzt. Davon kann z. B. für rechteckige Bebauung bei schräg angeschnittenen Grundstücksfronten abgewichen werden, wenn zumindest eine Gebäudeecke auf der Baulinie liegt. Die Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind von dieser Festsetzung befreit. Für sie gelten die Vorschriften der Festsetzung Nr. 4.

#### 3.4 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Nach § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen diese nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile überschritten werden.

#### 3.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, ab einer Grundfläche von 9 m<sup>2</sup>, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze, die von der öffentlichen Verkehrsstraße erschlossen werden, sind mindestens 5 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum zu errichten. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig.

### 5. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Das Oberflächenwasser für eine Neubebauung sowie bei Errichtung von Straßen- und Parkplatzflächen ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Im Rahmen der entsprechenden Objektplanung (Baugenehmigungsplanung) ist eine an die bestehenden Bodenverhältnisse, die Sickerfähigkeit, etc. angepasste Entwässerungsplanung von einem fachkundigen Büro zu erstellen.

50 % der Oberflächenwasser der befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zurückzuhalten. Die Einleitung dieser 50 % in den Kanal muss gedrosselt mit einem Maximalwert von 1 l/s erfolgen.

Im Übrigen werden die Planungsrechtlichen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hauptstraße Mitte“ übernommen.

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALT-FESTSETZUNGEN)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Ortsgemeinde Bornheim "Hauptstraße-Mitte" behalten ihre Gültigkeit und werden übernommen.

### B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

#### 1. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE GEM. STELLPLATZSATZUNG (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß der Satzung der Ortsgemeinde Bornheim über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO ist festgesetzt, dass mindestens 2 nicht gefangene Stellplätze je Einfamilienhaus oder je Wohneinheit (bei Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern) auf dem Grundstück herzustellen sind.

### D RECHTSGRUNDLAGEN / VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)

**Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) m.W.v. 28.09.2023 geändert worden ist

**Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das vom Gesetz des 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v 14. Dezember 2022 geändert worden ist

**Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz** (GemO) Rhl.-Pf. i. d. F.v. 31. Januar 1994, letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

### E Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 22.11.2023
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Nachrichtenblatt Nr. 50/2023 der VG Offenbach an der Queich: 14.12.2023
- Bekanntmachung des Termins der Trägerbeteiligung und der Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt Nr. 50/2023 der VG Offenbach an der Queich: 14.12.2023
- Trägerbeteiligungs- und Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: 22.11.2023
- Vierwöchige Trägerbeteiligung und öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Rathaus der VG Offenbach an der Queich sowie im Internet auf der Homepage der VG Offenbach an der Queich und der Internetplattform "Geoportal": 22.12.2023 bis 26.01.2024 (einschl.)
- Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB: 22.12.2023 bis 26.01.2024 (einschl.)
- Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs. 7 i. V. m. § 4a Abs. 3 in der Sitzung am 19.03.2024 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beraten und diese gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen.
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB: 19.03.2024.
- Ausfertigungsvermerk:  
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit  
a) den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie  
b) mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Ortsgemeinde Bornheim) überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.

Bornheim, den \_\_\_\_\_

Elke Thomas, Ortsbürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ im Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan nebst Begründung ab \_\_\_\_\_ im Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Offenbach an der Queich, Konrad-Lerch-Ring 6, 76877, Zimmer \_\_\_\_\_ während der Dienststunden öffentlich ausliegt.

Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ in Kraft.

Bornheim, den \_\_\_\_\_

Elke Thomas, Ortsbürgermeisterin

**PLANUNGSBÜRO WOLF**  
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf  
Freier Stadtplaner AK Rhl.-Pf.  
Weberstraße 27  
67655 Kaiserslautern  
Tel.: 06 31 / 36 05 80 -0  
Fax.: 06 31 / 36 05 80 -2  
E-Mail: planungsruerwolf@t-online.de

Auftraggeber: Bornheim OG		
Projekt/Measures/Objekt: 1. Teiländerung BPL "Hauptstraße Mitte"		
Titel: Rechtsplan		
Phase: beschlossene Fassung		
Gez./gepr./geänd./Datum: VE/jk 03/24 jk/LW 03/24 jk 04/24	Maßstab: 1: 500	Projekt-Nr.: 565