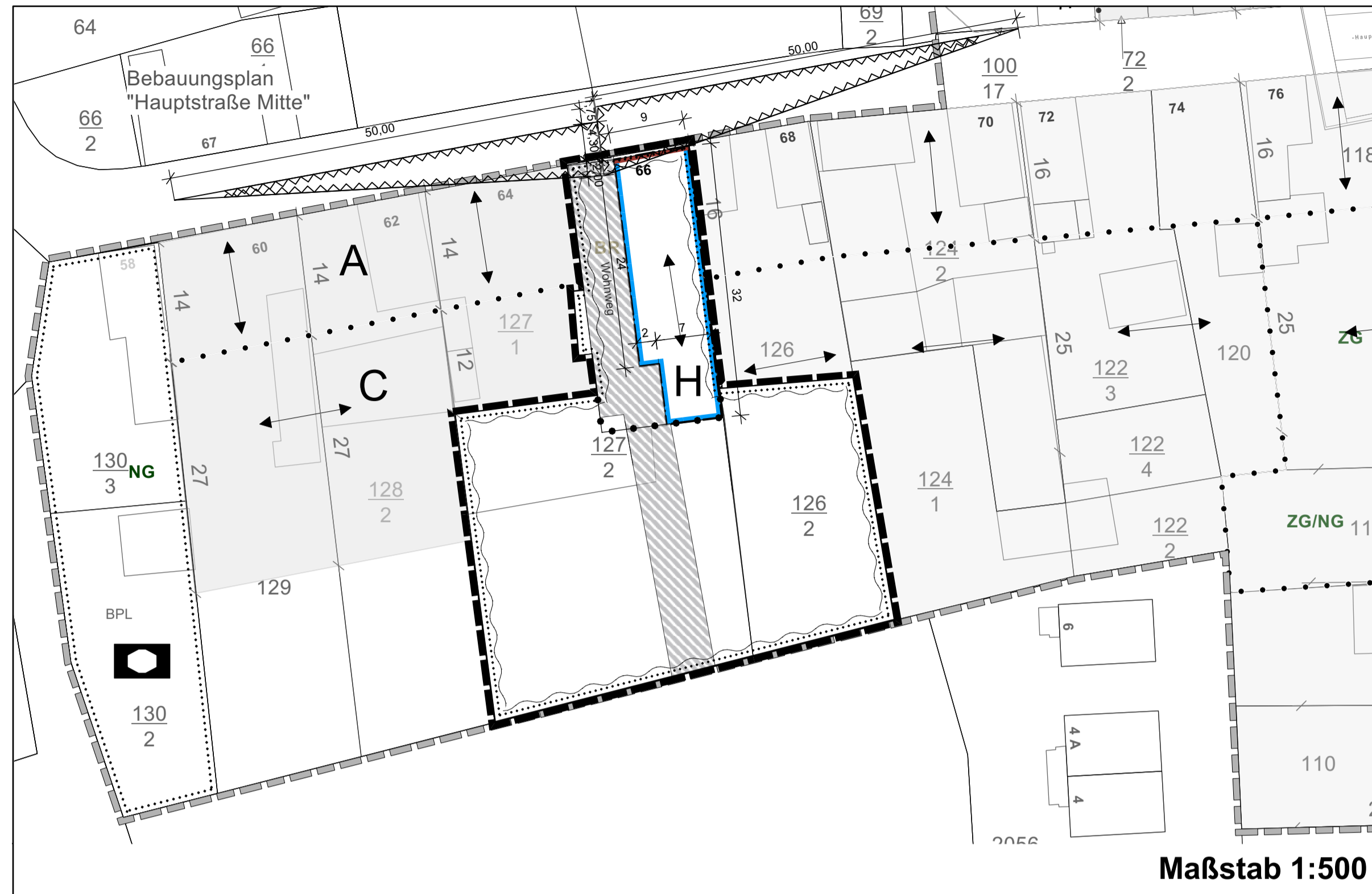


"Östliche Hauptstraße" - Teil A - 1. Teiländerung

Bornheim



H	
Flächen für den Gemeinbedarf	II
0,6	1,2
Firsthöhe max.: 8,50 m	
SD 35°-45°	abweichende Bauweise

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Grundfläche (§§ 16, 17, 19 BauNVO)

Im Bereich H wird die GRZ auf 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen der Nebenanlagen das zusätzliche Flächen versiegeln, 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.

1.2 Geschossfläche (§§ 16, 20 Abs. 2 BauNVO)

Im Bereich H wird die GFZ 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.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Für die Gemeinbedarfsfläche wird die Firsthöhe auf 8,5 m im Bereich H festgesetzt.

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

2.1 Bauweise

Im Bebauungsplan ist die abweichende (Bereich H) 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.

3. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1, Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Das Flurstück Nr. 130/2, 130/3, 127/2 sowie das Flurstück Nr. 126/2 sind als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Verwendungszweck „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ und „Flächen für den Gemeinbedarf“ festgesetzt.

Für den Bereich H wird die Nutzung „Dorfladen“ und „Jugendtreff“ festgesetzt, außerdem sind andere Nutzungen, wie Ladengeschäfte, Dienstleistung, Kleingewerbe dazugehöriges Wohnen als Nutzung zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR VERKEHR UND BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche wird als besondere Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Bereich des Sichtdreiecks wird die Freihaltung ab einer Höhe von 80 cm festgesetzt.

5. FLÄCHEN MIT FESTSETZUNGEN ZUR GEWÄHRLEISTUNG EINES NATÜRLICHEN KLIMASCHUTZES UND GEBIETE, IN DENEN BEI DER ERRICHTUNG BAULICHER ANLAGEN BESTIMMTE BAULICHE ODER TECHNISCHE MASSNAHMEN GETROFFEN WERDEN MÜSSEN (§9 Abs. 1 Nr. 15a und Nr. 16 lit. c BauGB)

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Straßenoberkante / über Gelände festgesetzt
- Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
- In Wohngebäuden müssen sich Wohn- und Schlafräume über dem HW100-Wasserspiegel befinden.
- Fluchtwege zu diesen Räumen sind stets freizuhalten.
- In Wohngebäuden müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke vorhanden sein.
- In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche und beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke vorhanden sein.
- Lichtgräben sind nicht zulässig und sind gegen eindringendes Wasser zu schützen (Schwelle 20 cm über Straßenniveau).
- Flächen, die für Flucht- und Rettungswege, insbesondere für die Selbstrettung und für Einsatzkräfte sind freizuhalten.
- Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.
- Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind für den Hochwasser- und Starkregenabfluss freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.
- Die gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft von Bebauung freizuhalten und sind als Gewässerentwicklungskorridor für eine dynamische Gewässerentwicklung festgesetzt
- Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das Bemessungshochwassers (HW100, HQextrem) angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rücktausicherheit sowie die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

Bei einem Befestigungsgrad der bebauten Fläche und der befestigten Fläche von mehr als 50 % der gesamten Grundstücksfläche ist je 100 m² zusätzlich befestigter Fläche ein Rückhaltevolumen von 3 m³ mit einem grosselassen Abfluss von 1 l/s für das Regenwasser vorzusehen.

6. FLÄCHEN MIT ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

- alle Beläge für Zufahrt, Stellplätze, Gehwege, Terrassen sind als sickerfähige Oberflächen herzustellen.
- Für die rückwärtigen südlichen Gebäude sind Flachdächer festzusetzen, diese sind extensiv zu begrünen.
- für die nicht überbaubaren Flächen werden mindestens 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum zur Pflanzung festgesetzt.
- Die Fassaden von Gebäuden sind mit mindestens 30 m² Fassadenbegrünung zu begrünen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „östliche Hauptstraße Teil A“ 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), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

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)

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

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) RhL.-Pf. i. d. F.v. 31.01.1994, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

E Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 11.12.2023
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Nachrichtenblatt Nr. 5 der VG Offenbach an der Queich: 01.02.2024
3. Vierwöchige 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": 02.02.2024 - 04.03.2024
4. Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB: vom 02.02.2024 bis 04.03.2024
5. Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: 11.12.2023
6. Bekanntmachung des Offenlegungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Nachrichtenblatt Nr. 5 der VG Offenbach an der Queich: 01.02.2024
7. Offenlegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: vom 02.02.2024 bis 04.03.2024
8. Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs. 7 i. V. m. § 4a Abs. 3 der Sitzung am 19.03.2024 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beraten und diese gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen.
9. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB: 15.05.2024
10. 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 Offenbach, 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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)
- 1,2 Geschossflächen als Höchstgrenze (GFZ)

Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt:

- Maximal zulässige Firsthöhe in Meter
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (als römische Ziffer)

2. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

- Bauweise:** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig

- Überbaubare Grundstücksfläche:** = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche

- Baulinie
- Baugrenze
- Firstrichtung

3. Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche besonderer Zwecksbestimmung "Wohnweg"

4. Flächen für den Gemeinbedarf

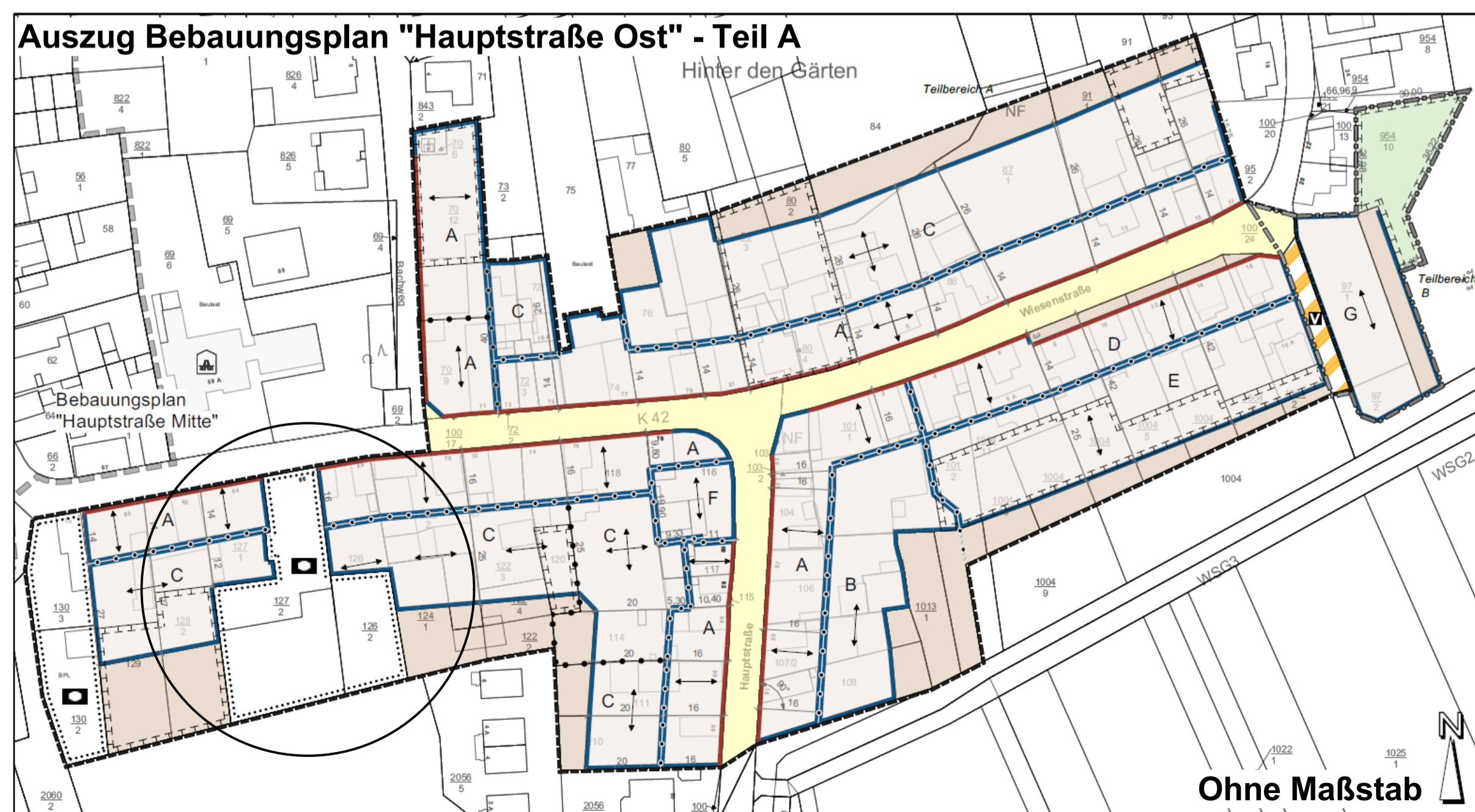
- Gemeinbedarfsfläche

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Sichtdreieck



PLANUNGSBÜRO WOLF
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen-Wolf
Freier Stadtplaner AK Rhlp.-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: OG Bornheim	
Projekt/Maßnahmen/Objekt: "Östliche Hauptstraße" - Teil A - 1. Teiländerung	
Plan: Rechtsplan	
Plan: beschlossene Fassung	
Gepl. / genehm. Datum: BauGB 12/23, BauNVO 20/24 BauNVO 01/24 BauNVO 03/24	Maßstab: 1:500
Projekt-Nr.: 545 III (Teil A)	