



Ortsgemeinde Büchel

Bebauungsplan „In der Kauth“

Textliche Festsetzungen

Planfassung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

VORENTWURF

Stand: 05.11.2020

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Büchel

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet – GEE (§ 8 BauNVO).

1.1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind abweichend von § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Traufhöhe und als Oberkante baulicher Anlagen über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt festgesetzt.

2.1.2 Die maßgebenden unteren Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

1. Eingeschränktes Gewerbegebiet

Höhenlage der Straßenoberkante nach Endausbau an dem der Mitte der straßenseitigen Gebädefassade nächstgelegenen Punkt der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Straße „In der Kauth“

2. Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“

Höhenlage der Straßenoberkante nach Endausbau an dem der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade nächstgelegenen Punkt der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Straße „In der Kauth“

3. Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus“

Höhenlage der Straßenoberkante nach Endausbau an dem der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade nächstgelegenen Punkt der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der „Schulstraße“

2.1.3 Die maßgebenden oberen Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

1. Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie). Bei flachgeneigten Dächern ist die untere Trauflinie maßgebend.
2. Maßgebend zur Bestimmung der Oberkante baulicher Anlagen ist die Oberkante der sichtbaren Dachkonstruktion.

2.1.4 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten sind um bis zu 2 m auf bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.1.5 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/Solaranlagen) sind um bis zu 2,0 m zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Flächen für Gemeinbedarf sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der Flächen für den Gemeinbedarf dienen. Die der Versorgung der Gemeinbedarfsnutzungen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Flächen für Gemeinbedarf als Ausnahme zugelassen werden.

4 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

5.1 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus“ ist die Anlage eines Bürgerhauses zulässig.

5.2 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient der Unterbringung von Einrichtungen der Feuerwehr.

6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der im Plan festgesetzten Verkehrsflächen erforderliche Böschungen sowie Stützmauern und Bordsteine, einschließlich deren Fundamente, die nicht zeichnerisch im Plan festgesetzt sind, dürfen in einem Streifen von 0,5 m entlang der festgesetzten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken errichtet werden.

7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO)

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

III HINWEISE

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

IV PFLANZENLISTEN

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.