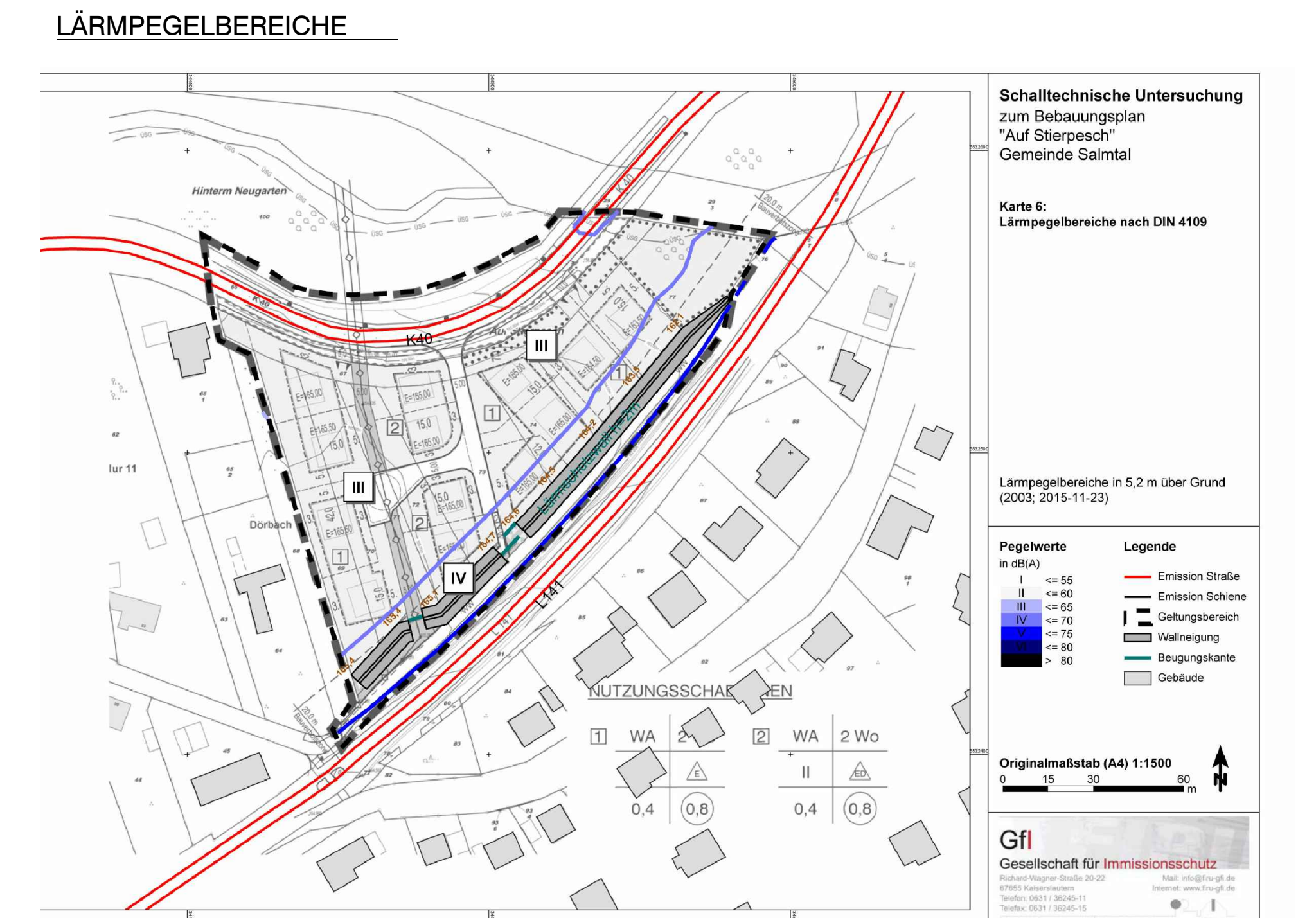


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE SALMTAL OT Dörbach, Teilgebiet "Auf Stierpesch"

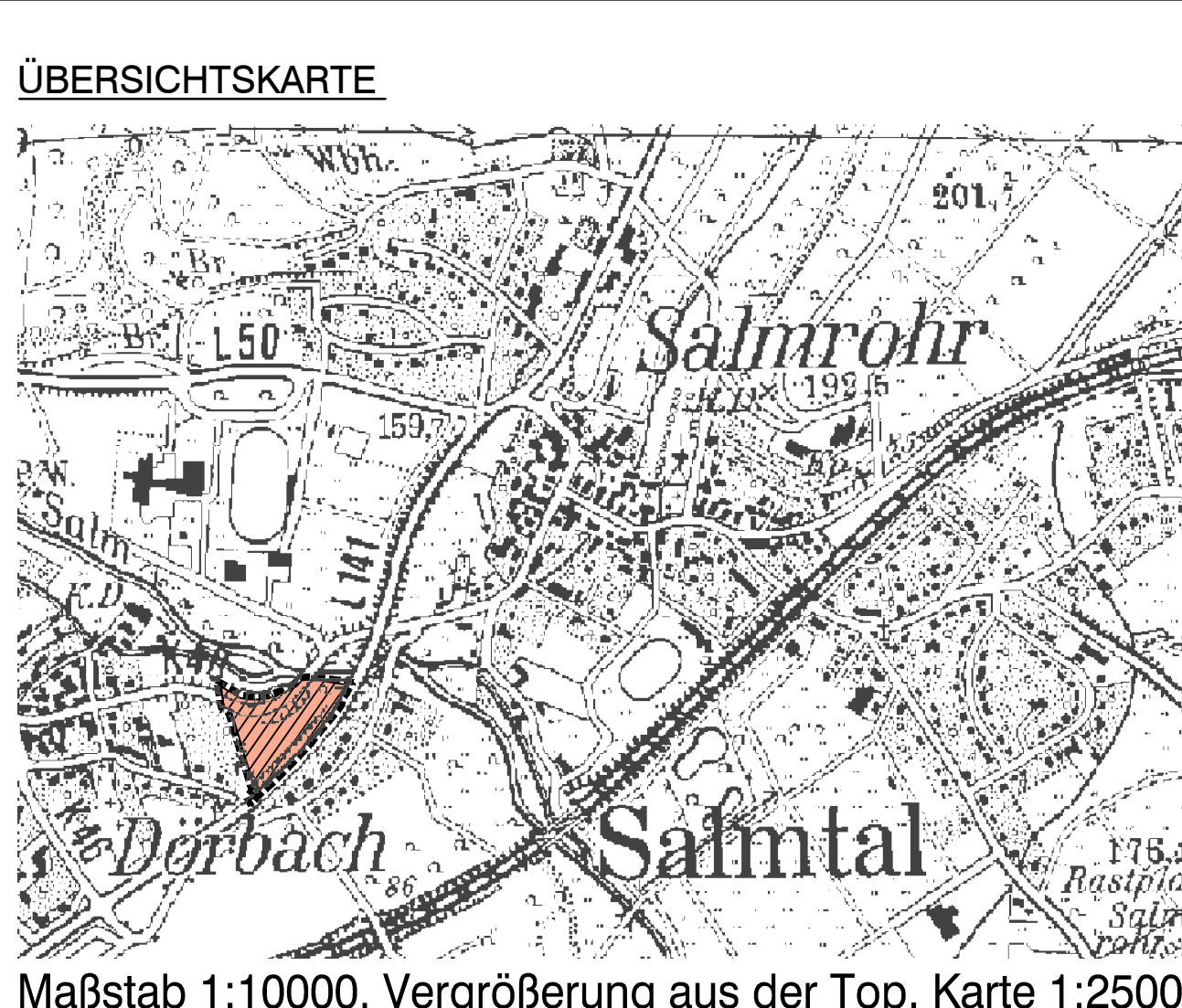


Maßstab 1:1.000
Wichtig: Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!



LÄRMPEGELBEREICHE

Baufeldplanung - Rechtsgrundlagen -	Beschluss	Ausgefertigt	In Kraft	
<p>Der Gemeinderat Salmtal hat am 03.09.2014 gem. §2 Abs 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 31.10.2014 gem. §2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt. Ihnen wurde mit Schreiben vom 12.11.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 18.12.2014 gegeben.</p> <p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekräftigt.</p>	<p>Der Gemeinderat Salmtal hat am 08.09.2015 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurden gem. §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 69 Landesbauordnung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und ebenfalls als Satzung beschlossen.</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Festsetzungen hat mit der Begründung gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2014 bis 18.12.2014 zur förmlichen Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Datum der Auslegung wurden am 31.10.2014 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, das Anbringen während der Auslegungsfrist vorgelassen werden können.</p> <p>Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, die von der Planung berührt werden, wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt. Ihnen wurde mit Schreiben vom 10.08.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme zu den geänderten oder ergänzten Teilen bis zum 28.06.2015 gegeben.</p> <p>Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan vom 08.09.2015 ist am 31.10.2015 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p>	<p>Die Öffentlichkeitsverfahren vom 15.08.2015 bis 26.06.2015 gem. §13a BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB im Rahmen einer erneuten Öffentlichen Auslegung des Planentwurfs über die geänderten Teile der Planung umfassen Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.09.2015 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, das Anbringen während der Auslegungsfrist vorgelassen werden können.</p> <p>In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist gem. § 44 Abs. 5 BauGB auf mögliche Entschädigungsansprüche und deren Erlöschen hingewiesen worden. Auf die möglichen Rechtsbehelfe des § 215 Abs. 1 BauGB sowie des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung ist ebenfalls hingewiesen worden.</p>	
<p>1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).</p> <p>2. Baunutzungsordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 548).</p> <p>3. Planzeichnungsvorordnung (PlanZV) 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1909).</p> <p>4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (BGBl. I S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).</p> <p>5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).</p> <p>6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).</p> <p>7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 V des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).</p> <p>8. Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283).</p> <p>9. Luftwiderschutzgesetz (LuftwSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt mehrfach geändert durch § 59 des Gesetzes vom 08.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283, 296).</p> <p>10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2558), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).</p> <p>11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978, GVBl. 1978, S. 109, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 246).</p> <p>12. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemeO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 89).</p> <p>13. Landesartenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LArSchG) in der Fassung vom 01.09.1977, zuletzt geändert durch § 49 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 297).</p> <p>14. Bundesdenkmalpflegegesetz (BDMG) in der Fassung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1308), zuletzt geändert durch Artikel 456 des Gesetzes vom 31.08.2015 (GVBl. S. 1474).</p> <p>15. Hochwasser- und Carolingiergesetz Rheinland-Pfalz (CHWG) in der Fassung vom 18.08.1984 (GVBl. S. 195), zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 10.12.2002 (GVBl. S. 481).</p>	<p>Salmatal, den _____ (S)</p> <p>Ortsbürgermeister</p>	<p>Salmatal, den _____ (S)</p> <p>Ortsbürgermeister</p>	<p>Salmatal, den _____ (S)</p> <p>Ortsbürgermeister</p>	<p>Salmatal, den _____ (S)</p> <p>Ortsbürgermeister</p>



Maßstab 1:10000, Vergrößerung aus der Top. Karte 1:25000

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Verkehrsflächen	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	Grünflächen	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	Flächen für Aufschüttungen	Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen	Sonstige Pflanzzeichen	Bestandsangaben
<p>Art der baulichen Nutzung</p> <p>Allgemeines Wohngebiet</p> <p>Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B.</p> <p>2 Wo</p>	<p>Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Ziel des Vorliegendes als Normwert, z.B.</p> <p>maximale Flächhöhe</p> <p>maximale Traufhöhe</p> <p>II FH max TH max</p>	<p>Verkehrsflächen</p> <p>Streifenverkehrsfläche</p> <p>Verkehrsfeld</p> <p>Flächen für besondere Zweckbestimmung</p> <p>Einfahrtsbereich</p> <p>Wartungsweg</p> <p>Fußweg</p>	<p>Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen</p> <p>unterirdisch (H)</p>	<p>Grünflächen</p> <p>private Grünfläche</p> <p>öffentliche Grünfläche</p>	<p>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</p> <p>Umgrenzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</p>	<p>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen</p> <p>Flächen für Aufschüttungen</p>	<p>Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p>	<p>Sonstige Pflanzzeichen</p> <p>Grenze des städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p> <p>Vorhandene Gebäude oder NN (H)</p> <p>Hochwasser Pegel 1993 / 200-jährige Grenze (HG1993 / HG 200)</p> <p>Freigewässer EG Höhe über NN (H, nach Festsetzung)</p> <p>Lärmschutzwand</p> <p>Bebauungszone (H)</p>	<p>Bestandsangaben</p> <p>Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Symbole entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichensymbolen für Katasterkarten und Vermessungspläne in Maßstab 1:500.</p>

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
<p>Art und Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden nachfolgende Nutzungsarten festgesetzt.</p> <p>1. allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 sowie Ausnahmen nach Abs. 3 Nr. 2 BauNVO</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe sonstige nicht störende Gewerbebetriebe <p>Folgende Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO <p>Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO</p> <p>2. Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablonen im Plan festgesetzten Höchstwerte. Überschreitungen gem. § 16 Abs. 2 u. 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 88 Abs. 6 LbauO als Maximalthöhe festgesetzt.</p> <p>Firshöhe: max. 9,00 m Traufhöhe: max. 6,00 m</p> <p>Bei Flachdächern beträgt die zulässige Höhe bis Oberkante Attika max. 7,00 m. Die sichtbare Wandhöhe für Gebäude mit Putzschicht darf max. 8,00 m betragen. Trauf- und Firshöhe bzw. bei Flachdächern Oberkante Attika wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden (über NN) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachtafel.</p> <p>Die sichtbare Wandhöhe für Gebäude mit Putzschicht wird gemessen von Oberkante Urdachfläche (i.S.d. § 2 Abs. 6 LbauO) bis zum oberen Abschluss der Wand.</p> <p>Von der Regelung der maximal zulässigen Traufhöhe ausgenommen sind Treppenhäuser o.ä.</p> <p>2.2 Der Bezugspunkt des Fertigfußbodens Erdgeschoss wird mit Bezug auf NN festgesetzt. Die eingetragenen Höhen über NN gelten jeweils als Höchstgrenzen.</p> <p>2.3 Es sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. 2 Wohnenheiten je Wohngebäude zulässig.</p> <p>3. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist beiderseits ein Streifen von jeweils 0,30 m zur Herstellung von Rückenstützen bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer. Weiterhin ist das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf den Grundstücken zu dulden. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.</p>	<p>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</p> <p>1. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.</p> <p>2. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig.</p>	<p>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LbauO</p> <p>1. Dachform</p> <p>2. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei eingeschossiger Bauweise bis max. 50% der jeweiligen Traufhöhe zulässig.</p> <p>3. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17 Abs. 2 LbauO bei Errichtung von Grundstücksbefriedigungen sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten, bei Wendeanlagen beträgt der Abstand 1,0 m.</p> <p>4. Bei Wohngebäuden sind gem. § 88 (1) 8 LbauO je Wohnenheit mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.</p>	<p>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p> <p>1. Fußwege-, Hofflächen-, Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasetufen o.ä.</p>	<p>Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</p> <p>1. Auf den im B-Plan zum Erhalt von Gehölzen gekennzeichneten Flächen sind von den Grundstückseigentümern die vorhandenen Gehölze zuzugewand auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, angliederter Ersatz (Laubbäum, Laubstrauch, Hecke) anzupflanzen. Ast- oder Kronenschnitt ist fachgerecht und in der Regel nur in geringerem Umfang zulässig. Bei Gefährdung der Standsicherheit oder der Verkehrssicherheit, können die Gehölze, von denen Gefahr ausgeht, fachgerecht auf den Stock gesetzt werden während der Bepflanzungsperiode einfacher, angliederter Ersatz (Laubbäum, Laubstrauch, Hecke) anzupflanzen. Die Maßnahme ist zu 100 % dem gesamten Baugrundstück zugeordnet und in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Erdwallbes zu umsetzen.</p> <p>2. Auf der Außenseite des Wallies (der L 141 zugewandt) und der Walkrone ist eine geschlossene, höhenstufenfreie Hecke aus groß- und mittelkronigen Bäumen und Sträuchern einheimischer Arten im 1 x 1 m Verband (Abstand zu Dammfuß und Dammkante max. 1 m, mind. 5 Arten auf 10 lm) anzulegen. Die Gehölze sind dem freien Wachstum zu überlassen und auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, angliederter Ersatz (Laubbäum, Laubstrauch, Hecke) anzupflanzen. Die Maßnahme ist zu 100 % dem gesamten Baugrundstück zugeordnet und in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfähigkeit der jeweiligen Gebäudeteile umzusetzen.</p> <p>3. Pro Wohnbaugrundstück, das nicht mit einer fachgerechten Pflanzung belegt ist, ist von den Grundstückseigentümern als Ausgleichsmaßnahme A 2 mind. ein mittelgroßer Laubbäum 2. Ord. (auch Zierarten) oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, angliederter Ersatz (Laubbäum, Laubstrauch, Hecke) anzupflanzen. Die Maßnahme ist zu 100 % dem gesamten Baugrundstück zugeordnet und in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfähigkeit der jeweiligen Gebäudeteile umzusetzen.</p>	<p>Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p> <p>1. Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbereiche von Aufenthaltsräumen und Büroräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:</p>

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß R _{w, res} des Außenbauteils in dB Raument
Außenbauteile in Aufenthaltsräumen	
Büro- und ähnliche	
Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche	
III	35
IV	40
IV	35

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die Lärmpegelbereiche sind in der Planung gekennzeichnet.

Für Schlafräume und Kinderzimmer gelten um 5 dB(A) höhere erforderliche resultierende Schalldämm-Maße als für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raums nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

In der Tabelle werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen angegeben. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade. Bei üblicher Bauweise und üblichen Wohnräumen (Raumhöhen ca. 2,5m, Raumflächen ca. 4,5m und Fensterflächenanteil bis 40%) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche erreicht, wenn im Lärmpegelbereich III die Fenster ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) (Schallschutzklasse 2) aufweisen.

Hinweise
Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten.

1. Artenschutz
a. Sind Gehölze zwingend zu entfernen, muss dies gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. ab dem 01. Oktober bis 28. Feb. d. J. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesartenschutzgesetz sind zu beachten.
b. Falls Rodungen von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich sind, ist vor Durchführung der Maßnahme eine Kontrolle auf Vogelbruten in den betroffenen Bereichen durchzuführen. Bei positivem Ergebnis sind weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, etwa ein Aufschieben der Baumaßnahme bis nach Beendigung des Brutgeschäftes.

Verfasser:
BÜROGESAMTSCHAFT
STOLZ KINTZINGER
STADTLINER ARCHITEXT
MARKT 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028
högners landschaftsarchitektur
högners landschaftsarchitektur
STADTLINER ARCHITEXT
MARKT 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028

Stand: September 2015 (Satzungsbeschluß)