

1 STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN

1.1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Verfahrensgebiet als

DORFGEBIET (MD) GEMÄSS § 5 BAUNVO

festgesetzt.

Nicht zulässig sind gem. Absatz 2 :

4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

1.1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 16 Abs. 2 BAUNVO)

1.1.2.1. GRUNDFLÄCHENZAHL, GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf **0,30**

bei einer Geschossflächenzahl von **0,60**

festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4. Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2.2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

die Zahl der Vollgeschosse wird auf höchstens **ZWEI**

festgesetzt.

1.2. FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH

1.2.1. BAUWEISE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB i.d. Fassung von 1998)

(§ 22 BAUNVO)

Für das gesamte Wohngebiet wird die

OFFENE BAUWEISE FÜR EINZELHÄUSER

festgesetzt. Ein seitlicher Grenzabstand wird nicht festgelegt. Hier gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz.

1.2.2. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL AN WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BAUGB i.d. Fassung von 1998)

Die maximale Wohnungsanzahl je Gebäude bzw. Grundstück beträgt :

1.2.3. NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB i.d. Fassung von 1998; § 14 BAUNVO)

Garagen, Carport's und andere Nebenanlagen, die der Funktion der Hauptanlage dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2.4. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V. § 9 Abs. 2 BAUGB i.d. Fassung von 1998)

Die Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe ist den Eintragungen im Plan zu entnehmen.

Die eingetragenen Fußbodenhöhen über NN sind mit einer maximalen Abweichung

von +/- 0,50 m einzuhalten. Die Traufhöhe darf maximal 4,50 m, gemessen ab OKFFB EG

betragen. Gemessen ab OKFFB EG mit der Schnittkante CK Dachhaut an der Außenseite des Gebäudes.

1.2.5. ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB i.d. Fassung von 1998)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungsflächen liegen teilweise auf den privaten Grundstücken. Die Eigentümer haben zur Herstellung und Instandhaltung des Straßenkörpers notwendigen Arbeiten zu dulden.

Gerüfungige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden.

Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und Gehwegbegrenzungen, sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können.

1.2.6. ENTWÄSSERUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BAUGB i. d. Fassung von 1998)

Anfallendes Schmutzwasser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird über separate Schmutzwasserkanäle zur vorhandenen Ortskanalisation abgeleitet. Jede Parzelle erhält hierfür einen separaten Anschluss.

Oberflächenabflüsse aus öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden über einen Verbund von straßenbegleitenden Rinnenanlagen aus Betonpflaster, Straßeneinläufen in die vorhandene Ortskanalisation abgeleitet.

Die Privatparzellen erhalten keinen Anschluss für die Abführung der Oberflächenwässer. Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser ist in diesen zuführen. (Regenwasserückführung) Hierzu ist das durch Versiegelung und Überbauung gesammelte Niederschlagswasser in flachen und begrünten Mulden mit einem Volumen von 50 Litern pro m² Dach-/befestigte Fläche am Ort des Anfalles, d.h. auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und in den Wasserkreislauf zurückzuführen (Versickerung, Verdunstung, etc.)

1.3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BAUGB i. d. Fassung von 1998 i. V. mit § 88 LBAUO-RP)

1.3.1. DACHFORMEN

Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern zulässig. Als Ausnahmen werden zugelassen : Kuppelwalmdächer sofern die Länge der Abwalmung (gemessen am Ortgang) ein Drittel der Giebellänge nicht überschreitet und versetzte Pultdächer mit einem maximalen zulässigen Versatzmaß von 1,50 m.

1.3.2. DACHNEIGUNG

Die Dachneigung der zu errichtenden Gebäude muss mind. 30 (Altgrad) und darf höchstens 45 (Altgrad) betragen. Nebengebäude (z.Bsp. Garagen) können eine geringere Dachneigung haben.

1.3.3. DREMPEL

Die Drempeelhöhe wird bei eingeschossiger Bauweise auf maximal 1,25 Meter bezogen auf die Höhe des Dachgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut gemessen an der Außenwandfläche, festgesetzt.

1.3.4. DACHAUFBAUTEN

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben zulässig. Die zusammengerechneten Breiten der Dachgauben einer Dachfläche dürfen nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge betragen. Ist nur eine Dachgaube vorgesehen, darf deren Breite ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.

1.3.5. DACHEINDECKUNGEN

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel, Dachpfannen sowie Schiefer in dunkler Färbung, bzw. Metalleindeckungen mit Zinkstehfalz, zulässig.

Die Dacheindeckungen sind ausschl. zulässig in den Farbtönen :

Ziegelrot (RAL 3033), Anthrazit (RAL 7016), Grau (RAL 7000 - 7001)

Dunkelrot (RAL 3003 - 3005), Dunkelbraun (RAL 8015 - 8017)

Dunkelblau (RAL 5003, 5004, 5008, 5011)

Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.

Ausnahmsweise sind andere Materialien zulässig, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Energiequellen, Ressourcen erforderlich ist. Begrünte Dächer sind zulässig.

1.3.6. FASSADENGESTALTUNG

Die Fassaden der zu errichtenden Gebäude sind als verputzte Wandflächen in hellen Farbtönen (keine Volltöne, sondern Mischfarben mit einem hohen "Weiß-Anteil") auszuführen.

Ausnahmsweise sind andere Materialien : Holzverschalung, Holzblockbohlen, Metalleindeckung erlaubt, wenn diese Materialien zur architektonischen Gestaltung der Fassade beitragen.

Die Gesamtfläche der Metalleindeckung darf die Hälfte der Fläche einer Fassade nicht überschreiten.

Wandverkleidungen aus Kunststoff sind unzulässig.

Ausnahmsweise sind andere Materialien zulässig, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Energiequellen, Ressourcen erforderlich ist.

1.3.7. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

Bei der Ausführung von Aufschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung baulicher Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeangleiches zu Nachbargrundstücken sind folgende Auflagen einzuhalten :

1. Herstellen der Böschungen in wechselnden Neigungen zwischen 1 : 2 und 1 : 3, ab einer Höhe von 1,50 m sind die Böschungen durch 0,50 - 1,00 m breite Bermen zu unterbrechen.
2. Stützmauern (zulässig : Natursteinmauer, natursteinverblendete Mauern, verputzte oder begrünte Mauern) sind ab einer Höhe von 1,50 m mit mind. 1 m breiten Zwischenräumen zu staffeln.

3. Flächenhafte Anhebungen oder Abgrabungen ganzer Grundstücke oder größere Teilbereiche (über 30 % des Grundstückes) sind nicht statthaft.
4. Stützmauern sind zur Geländeangleichung an der Straße nur bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Sie sollten aus Buchstein aufgebaut bzw. mit Buchstein verblendet werden.

1.3.8. GESTALTUNG DER NICHT BEBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Flächen der bebaubaren Grundstücke sind abgesehen von den notwendigen Nebenanlagen, landschaftsgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.3.9. EINFRIEDUNGEN

Als Vorgartenbegrenzung zum Öffentlichen Verkehrsraum sind Sockelmauern bis maximal 1,0 m zulässig. Ansonsten können Vorgärten mit Hecken aus heimischen Gehölzen abgegrenzt werden. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen aus Holz oder Hecken aus heimischen Laub-Gehölzen bis maximal 1,50 m zulässig.

1.3.10. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Pro Privatparzelle und Wohnung sind 1,5 Stellplätze herzustellen und auf Dauer zu unterhalten (als offene Stellplätze oder als Garagen) Im Bauantrag sind diese Stellplätze zeichnerisch darzustellen bzw. nachzuweisen. Die Zufahrt zur Garage bzw. Carport wird als Stellplatz nicht anerkannt. Auf den Privatparzellen sind entsprechend der Wohnungsanzahl Stellplätze herzustellen und auf Dauer zu unterhalten. Zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mind. 5 Metern einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 3 Meter von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. AUF DEN NN BEZUGSPUNKT (Kanaldeckel) MIT DER NN HÖHE 439,45m ÜNN WIRD HINGEWIESEN. DIESER BEFINDET SICH AN DER KREUZUNG DER FAHRSTRASSE / GARTENSTRASSE ÖSTLICH VOM GELTUNGSBEREICH GELEGEN (SIEHE EINTRAGUNG IN DER PLANUNG)

1.4. Hinweise und Empfehlungen

1. Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung sollte gesammelt (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Waserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Waschwasser, Beregnung der Außenanlagen) verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes zu berücksichtigen. Die landespflegerische Abhandlung möglicher Eingriffe durch den Bau von Retentionsanlagen ist im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens durchzuführen. Die landespflegerischen Restriktionen der Maßnahmenkonzeption des Landes - pflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan sind zu berücksichtigen.
2. Externe Ausgleichmaßnahme A2

Auf der Gemarkung Baldringen, Flur 2, Gewann " Goldwiesen " wird in einem Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen eine externe Ausgleichmaßnahme A2 festgesetzt.

Der Anteil der Maßnahme für das Baugebiet "Kleinfürchen - 1. Erweiterung" ist im ersten Jahr nach Gebrauchsfertigkeit des ersten Hauses durchzuführen. Die Maßnahme ist zu 27 % der neuen Erschließungsstraße und zu 73 % der Bebauung zugeordnet. Die rechtliche Sicherung erfolgt über Grundbucheintragung oder vertragliche Verpflichtung.
3. Geologisch bedingt ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen. Entweder Verzicht auf Unterkellerung oder örtliche Versickerung zufließenden Wassers, die Ableitung der Drainagen in die Kanalisation ist unzulässig.
4. Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermie) wird empfohlen.
5. Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des aus überwiegend landwirtschaftlichen Wohn- und Ökonomiegebäuden bestehenden Ortes. Es wird darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls Belästigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung der das Planungsgebiet umgebenden Nutzflächen entstehen kann.
6. Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 abzuschließen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
7. Freihaltung der Einrichtung zur Stromversorgung:

Die in der Planzeichnung eingetragene 15 m breite Schutzzone (7,5 m beiderseits der Leitungsachse) ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freizuhalten.
8. Bewirtschaftung Niederschlagswasser

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung der anfallenden Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Satzung der VG Kell in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.

2 Grünordnerische Festsetzungen

2.1. Festsetzungen

(§ 1 a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Befestigungsarten

Hofflächen, Zufahrten und Zuwege, Stellplätze oder Terrassen sind mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. Drainpflaster, offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, o.ä. Auf einen entsprechend wasserdurchlässigen Unterbau ist zu achten.

Gehölzschutz

Mind. 2/3 der auf den Baugrundstücken vorhandenen älteren Obst- und Laubbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind sie gem. DIN 18920 zu schützen.

Die aus bautechnischen Gründen bzw. zur Erhaltung eines gesunden Wohnumfeldes zu fällenden restlichen 1/3 alten und abgängigen Obst- und Laubbäume sind vor der Rodung auf Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren.

Entsprechend evtl. möglicher Vorkommen sind die Bäume ab Anfang August (Brutvögel) oder spätabends (Fledermaus Sommerquartier) zu fällen.

Der Verlust ist einfach und artgleich auf dem Baugrundstück zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahme A 1

(gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB i. d. Fassung von 1998)

Auf jedem Baugrundstück ist als Ausgleichsmaßnahme A 1 je angefangene 10 lfm der Grenzen zur freien Landschaft mind. ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Dabei dürfen max. 20 % der Gesamtzahl Laub-Zierbäume sein.

Als Arten können verwendet werden:

Obstbäume entsprechend der Empfehlungen der Landwirtschaftskammer RLP

[Hochstamm, 3xv, m.Db., 16-18]

Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior),

Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria),