

BEBAUUNGSPLAN

der Ortsgemeinde

BALDRINGEN

Teilbereich "KLEINFLÜRCHEN - 2. ERWEITERUNG"

(Gem. Baldringen, Flur 5)



FESTSETZUNGEN

separate Fassung

aktueller Stand: 14.06.10

F a s s u n g
gem. Satzungsbeschluss

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Art der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Verfahrensgebiet festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 54 BauNVO

Nicht zulässig sind gem. § 4 (3) BauNVO:

4. Anlagen für Verwaltungen
5. Gartenbaubetriebe
6. Tankstellen.

1.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)

1.2.1. Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl (§ 16(2)1,2 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf **0,4**

bei einer Geschossflächenzahl von **0,8**

festgesetzt.

Die GRZ bezieht sich ausschließlich auf die gem. Satzungskarte dargestellten Grundstücksflächen gem. § 19 BauNVO. Die ausgewiesenen Grün- und Ausgleichsflächen dürfen nicht mit baulichen Anlagen überstellt werden.

Bei der Ermittlung der GRZ ist eine Überschreitung gem. § 19(4) Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

1.2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2)3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt auf höchstens **ZWEI**

1.2.3 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9(1)2 BauGB)

Die Firsthöhe wird auf max. 460,50 müNN festgesetzt. Bezugspunkt ist der Schachtdeckel auf Flst. 25, Fl. 5 (in Planzeichnung markiert) mit einer Höhenlage von 444,98 müNN.

1.2.4 Für das gesamte Wohngebiet wird gem. § 22(1) BauNVO die

OFFENE BAUWEISE für **EINZELHÄUSER**

festgesetzt. Ein seitlicher Grenzabstand wird nicht festgelegt.

1.2.5 Anzahl der Wohnungen (§ 9(1)6 BauGB)

Es sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

1.2.6 Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB)

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

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auch innerhalb der privaten Grünflächen, jedoch nicht innerhalb der Ausgleichsflächen zulässig.

1.2.7 Anschluss von Grundstücken an Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

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

Geringfügige 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.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

2.1 Dachform

Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer zulässig.

2.2 Drempel

Die Drempelhöhe 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.

2.3 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.

2.4 Dacheindeckung

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

Die Dacheindeckungen sind ausschließlich zulässig in den Farbtönen:

Anthrazit (RAL 7016), Grau (RAL 7000 - 7001), Ziegelrot (RAL 3033), Dunkelrot (RAL 3003 - 3005), Dunkelbraun (RAL 8015 - 8017), Dunkelblau (RAL 5003, 5004, 5008, 5011)

Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Energiequellen, erforderlich ist.

2.5 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, Metall) erlaubt, wenn diese Materialien zur architektonischen Gestaltung der Fassade beitragen. Die Gesamfläche 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.

2.6 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Bei der Ausführung von Aufschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung baulicher Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeangleichs 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 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. 0,5 m breiten Zwischenräumen zu staffeln.
3. Stützmauern sind zur Geländeangleichung an der Straße nur bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

2.7 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

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

2.8 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.

2.9 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.

3. NATURSCHUTZFACHLICHE UND GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 1a, § 9 (1)15,20,25 und § 135 BauGB)

3.1 Schmutz- und Oberflächenwasser

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 Privatgrundstücke erhalten keinen Anschluss für die Abführung der Oberflächenwässer. Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser ist in diesen zurückzuführen (Regenwasserrückführung). Hierzu ist das durch Versiegelung und Überbauung gesammelte Niederschlagswasser in flachen und begrünten Mulden mit einem Volumen von 50 Litern pro m² Dach / befestigter Fläche am Ort des Anfalles, d.h. auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und in den Wasserkreislauf zurückzuführen (Versickerung, Verdunstung, etc.). Der Notüberlauf kann über die angrenzenden Grünflächen breitflächig zur Versickerung gebracht werden. Der Nachweis ist im Bauantrag zu führen.

3.2 Befestigungsarten

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

3.3 Gehölzverwendung

Zur Gestaltung der häuslichen Freiflächen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist ausschließlich als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig.

3.4 Artenschutz

Vor Abriss des alten Wasserhochbehälters ist das Gebäudeinnere von einer fachkundigen Person auf Feldermausquartiere zu untersuchen. Bei Vorkommen ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises zwecks der weiteren Abstimmungen einzuschalten.

3.5 Ausgleichsmaßnahme A 1

Auf der im B-Plan mit A 1 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Alternative Anpflanzung von mind. 1 Laubbaum und 25 Laubsträucher je angefangene 75 m² Fläche als lockere Gruppen oder geschlossene Hecken (Anteil von Zier-Laubgehölzen max. 20 %) oder 4 hochstämmigen Obstbäumen lokaler Sorten.
Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Die gehölzfreien Zwischenräume und Säume sind extensiv zu nutzen (z.B. max. 2-mal Mahd im Jahr, extensive Beweidung oder bodendeckende Staudenrabatte).

- Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten etc.) oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf dieser Fläche unzulässig.
- Als Arten können z.B. verwendet werden (nicht abschließend):
Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlsbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlsbeere (Sorbus intermedia) oder Zierlaubebäume; [Hochstamm, 2xv, o.B., mind. 12-14 cm Stammumfang];
Obstebäume gem. Anbauempfehlung der Landwirtschaftskammer [Hochstamm, 2xv, o.B., mind. 10-12 cm Stammumfang];
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus laevigata), Wildrosen (Rosa spec.) oder Laub-Ziersträucher [3-5 Grundtriebe, 2 x v, o.B., 150-200]

3.6 Ausgleichsmaßnahme A 2

Entlang der westlichen Grenze des Baugrundstückes zur freien Landschaft ist - unter Beachtung der Grenzabstände gem. § 44 Landesnachbarrecht - auf der gesamten Grenzlänge des Baugrundstückes 15 Sträucher als lockere Gruppen oder geschlossene Hecken (Anteil von Zier-Laubgehölzen max. 20 %) anzupflanzen.

Als Arten können z.B. verwendet werden (nicht abschließend):

Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus laevigata) oder Laub-Ziersträucher

3.7 Umsetzung und Zuordnung

Die Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2 sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des zugehörigen Hauses umzusetzen.

Die Maßnahme A 1 und A 2 sind zu 100 % dem zugehörigen Baugrundstück zugeordnet.

4. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- 4.1 Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung sollte gesammelt (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Waschwasser, Beregnung der Außenanlagen) verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.
- 4.2 Ein Anschluss von Grunddrainagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Es wird empfohlen, entsprechende bauliche Maßnahmen gegen drückendes Wasser umzusetzen.
- 4.3 Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
- 4.4 Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
- 4.5 Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.
- 4.6 Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
- 4.7 Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.
- 4.8 Es wird darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls witterungs- und bearbeitungsbedingt Belästigungen von den, das Planungsgebiet umgebenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können.
- 4.9 Durch entsprechende Maßnahmen hat die örtliche Ordnungsbehörde dafür Sorge zu tragen, dass die bestehende Ausfahrt der Wirtschaftswege auf die K 145 im Bereich der freien Strecke, nicht als öffentliche Zuwegung zum Baugebiet genutzt wird.