

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

B-Plan "In den Flachsstücker", 06 Waldweiler

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

1. Allgemeines Wohngebiet WA gem § 4 BauNVO

Die Nutzungsarten werden wie folgt festgesetzt:

a) zulässig sind

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

b) nicht zulässig sind

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

c) nicht zulässig sind

gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

die

gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

2. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, die festgesetzten Traufhöhen (TH), Firsthöhen (FH) sowie die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Bezugshöhe für die Traufhöhe für alle Höhenfestsetzungen ist die die Straßenoberkante in der Grundstücksmittle (siehe Regelschnitt). Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade).

3. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es ist nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

4. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten.

5. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf 2 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt. (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
6. Die Stellung der Gebäude wird durch die Hauptfistrichtung festgesetzt. Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn nur durch eine abweichende Firstrichtung beim Einbau solarer oder verwandter Energiegewinnungsanlagen ein technisch höchstmöglicher Wirkungsgrad erreicht werden kann.
7. Stellplätze und Garagen sind gem §12 Abs. 1 und 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Abstand von mind. 5,50 m als Stauraum einzuhalten.
8. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind zulässig. Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht §14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.
9. Das Baugebiet wird über eine Erschließungsstraße (als Ringstraße) an das örtliche Verkehrsnetz an den Mühscheiderweg angeschlossen. Die innere Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt und als niveaugleiche Mischverkehrsfläche in einer Breite von 5,0m ausgebaut. Der an das Gebiet angrenzende Wirtschaftsweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in einer Breite von 4,0m festgesetzt.

1.1 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §93LB0)

1. Die selbstständigen Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0m gegenüber dem Ausgangsniveau sind unzulässig, wenn notwendige Böschungen eine Neigung von 1:3 überschreiten.
2. Sichtschutzmauern (Mauern über 1,0m Scheitelhöhe) sind als Einfriedungen sowie in Überschreitung der Straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.
3. Als Dach sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28–40° zulässig. Pultdächer sind nur als versetzte Pultdächer mit einem Versatzmaß von max. 1,5m zulässig. Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Materialien und Farben der Dacheindeckung sind den umliegenden Gebäuden anzugleichen. Die Dacheindeckung sollte in Schiefer oder Kunstschiefer, unglasierten Tonziegeln oder Betondachpfannen ausgeführt werden und ist in dunkler Farbe (anthrazit, RAL-Nr. 7015, 7016, 7021 oder Schwarzrot, RAL-Nr. 3004, 3005, 3009, 3011) herzustellen.
4. Garagen und überdachte Stellplätze sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.
5. Die Vorflächen wohnbaulich genutzter Grundstücke dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
6. Auf jedem Grundstück sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung mindestens aber 2 Stellplätze anzulegen.

III. GRUNDORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25 BauGB)

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt; sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlagen genutzt werden. Die Flächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Je angefangene 500m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen festgesetzten Bäume und Sträucher sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze, gemäß Pflanzliste zulässig.

2. Entlang mindestens einer Grundstücksgrenze ist eine mindestens 2-reihige Strauchpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen im Verband von 1,0 x 1,0m zu pflanzen.

3. Pflanzenliste für einheimische, standortgerechte Laubgehölze:

Bäume:

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Aesculus hippocastanum
Carpinus betulus
Juglans regia
Prunus avium
Quercus robur
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Prunus, Pyrus, Malus spec.

Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Roßkastanie
Hainbuche
Walnuß
Süßkirsche
Stieleiche
Mehlbeere
Vogelbeere
Obsthochstämme

Mindest Pflanzqualität:

3x verpflanzte Hochstämme
StU 14/16cm, bei Obst auch StU 10/12cm

4. Die mit E1, E2 ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gemäß siedlungswasserwirtschaftlichen Anforderungen zu Retention und Ableitung temporär anfallenden Außengebietswassers sowie des überschüssigen Niederschlagswasser aus dem Baugebiet heranzuziehen. Die übrigen Flächenanteile sind als Streuobstwiese in extensiver Pflege anzulegen. Die Obsthochstämme gemäß pflanzenliste im Abstand von 12m anzupflanzen.

5. Die innerhalb der Fläche E2 anzulegende Rückhaltemulde ist landschaftsgerecht mit unregelmäßigem Böschungsverlauf anzulegen und an den Böschungsoberkanten mit einer 2-reihigen Strauchpflanzungen aus heimischen Standortgerechten Sträuchern (1pro 1m²) zu bepflanzen.

6. Für das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß wasserwirtschaftlichen Grundsätzen eine Rückhaltung durch z.B. Zisternen im Umfang von 40 l Speichervolumen je 1 qm versiegelter Fläche auf den einzelnen Grundstücken sowie eine Nachnutzung für z.B. Gartenbewässerung empfohlen. Überschüssiges nicht schädlich verunreinigtes Wasser ist in die öffentliche Kanalisation zu übergeben. Aufgrund der besonderen geologischen Gegebenheiten ist ein gezieltes Speichern in Erdbecken/-mulden mit Versickerungswirkung untersagt.
7. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit wasser-durchlässigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nichts anderes erfordert.

IV. UMSETZUNG UND ZUORDNUNG LANDESPFLEGERISCHER, SOWIE WASSER-wirtschaftlicher Maßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 35a-c BauGB)

1. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird im Trennsystem entwässert. Die Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung auf öffentlichen Grünflächen (E1, E2) sind zeitgleich mit dem Ausbau der Erschließungsstraßen herzustellen und auf Dauer zu erhalten bzw. die Funktionstüchtigkeit des Gesamtsystems sicherzustellen.
2. Retensionseinrichtungen auf privaten Grundstücken sind zeitgleich mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.
3. Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen.
4. Die Maßnahmen auf der Fläche E1 und E2 sind allen Bauflächen, sowie den neuen Verkehrsflächen zur inneren Erschließung zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Anteil versiegelter/versiegelbarer Flächen zugrundegelegt. Die Zuordnung erfolgt demnach zu 75% auf die Baufläche und zu 25% auf die neuen Verkehrsflächen.

V. AUSNAHMEN (§ 31(1) BauGB)

1. Bei Ausführungen von Dächern als begrüntes Dach oder Energiedach ist eine Abweichung von den Festsetzungen gem. 11/3 nach technischen Erfordernissen zulässig.

HINWEISE/EMPFEHLUNGEN/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Mutterboden, der bei der Veränderung 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 ist zu beachten.
2. Die Errichtung von Solarkollektoren und Energiedächern ist zulässig.
3. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Strüchern entlang von Grundstücken sind die Grenzabstände nach dem rheinlandpfälzischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
4. Für die Ableitung des Niederschlagswassers sind eigenständige wasserrechtliche Genehmigungen gem. §7 WHG einzuholen.
5. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
6. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind gegebenenfalls auftretende Belästigungen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umgebenden Nutzflächen nicht auszuschließen.
7. Das Gebiet innerhalb der Geltungsbereiches dieses Planes wird zur Zeit von einer 20 KV-Leitung überspannt. Diese Überlandleitung wird im Zuge der Erschließung des Gebietes durch Erdleitungen ersetzt.
8. Im Bereich der Baugrundstücke am nördlichen Baugebietsrand sind gegebenenfalls Lärmbelästigungen aus Verkehrslärm der K 68 nicht auszuschließen.