
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"Mühlweg II" in der OG Boden



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

November 2020



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)	3
1.3	Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)	4
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)	4
1.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	5
1.6	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 26 BauGB)	5
2.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)	6
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)	6
2.2	Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	6
3.	Grünordnerische Maßnahmen	7
4.	Hinweise	10

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO):

Die der Versorgung des Gebiets dienenden zulässigen Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ebenso sind die im WA ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach § 19 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte (0,3).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird nach § 20 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte (0,6).

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im gesamten WA maximal II. Der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses ist möglich, wenn die zuvor festgelegte Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse nicht überschritten wird und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes beachtet werden.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt festgesetzt.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

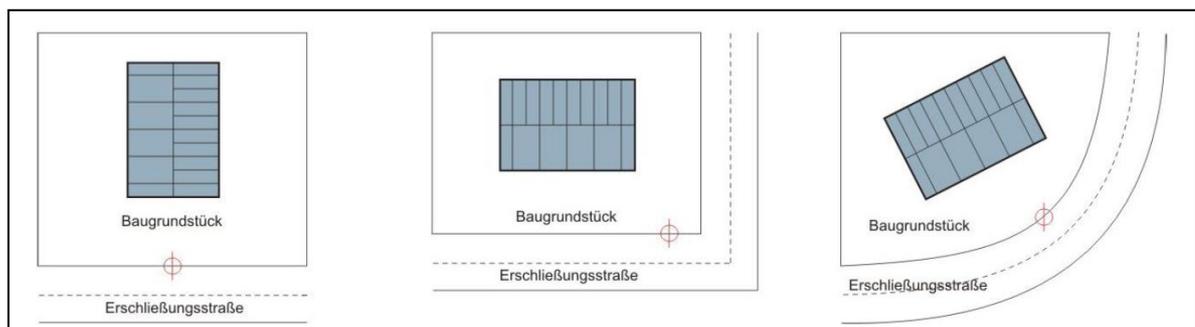


Abb. 1: Prinzipskizze maßgebender unterer Bezugspunkt

Maßgebender oberer Bezugspunkt ist die maximale Gebäudehöhe. Diese darf im WA folgende Höhen nicht übersteigen:

Typ A: Für Gebäude mit einer Dachneigung von $21^\circ - 45^\circ$ wird die Gesamtgebäudehöhe auf 10 m begrenzt.

Typ B: Für Gebäude mit einer Dachneigung von $0^\circ - 20^\circ$ wird die Gesamtgebäudehöhe auf 8,50 m begrenzt.

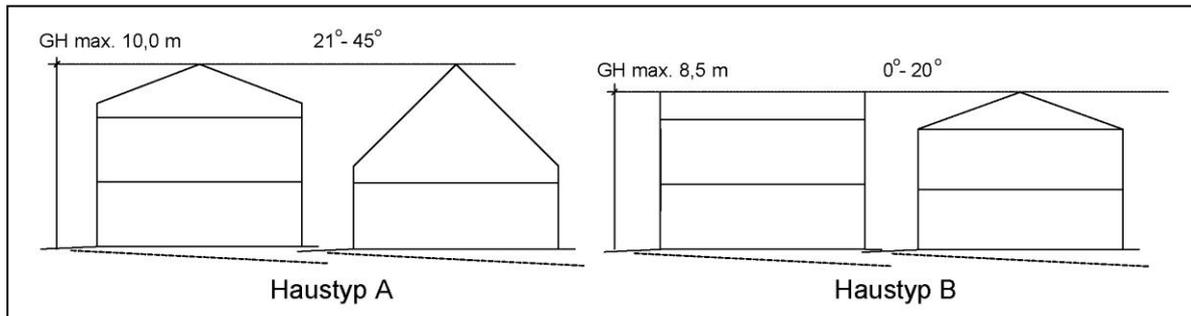


Abb. 2: Prinzipskizze maßgebender oberer Bezugspunkt

Überschreitungen durch Kamine, Schornsteine und Antennen sind um bis zu 1,5 m zulässig. Die vorgenannten Anlagen dürfen selbst eine Höhe von bis zu 1,5 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine (§16 Abs. 6 BauNVO).

Überschreitungen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/Solaranlagen) sind um bis zu 1,5 m zulässig. Dies gilt nicht bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 20° . Die vorgenannten Anlagen dürfen selbst eine Höhe von bis zu 1,5 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Im WA wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Garagen, Carports überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen (Straßen) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5,00 m auf dem Baugrundstück anzulegen. Vollständig offene Carports (Überdachte Stellplätze) können unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, wobei die vorderen Stützpfeiler einen Mindestabstand von 1,00 m zu dieser einhalten müssen. Bei Eckgrundstücken beträgt der Abstand der Garagen- bzw. Carportseitenwand zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 3,00 m.

1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird im WA auf max. 2 beschränkt. Im Falle der Errichtung von Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.

1.6 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 26 BauGB)

Die für die Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wirtschaftswege) erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.



2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Es sind alle Dachformen mit Dachneigungen zwischen 0° - 45° zulässig.

2.1.2 Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Für die Dacheindeckung dürfen keine stark reflektierenden oder glänzenden Materialien verwendet werden; zulässig sind jedoch - unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung - in die Dachflächen integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung.

2.2 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.2.1 Nicht überbaute Flächen

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind soweit sie nicht anderweitig genutzt werden müssen (notwendige Stellplätze etc.) als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 5,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen (nicht überbaubare Flächen) sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Einfriedungen an den sonstigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Die Errichtung von Einfriedungen auf Stützmauern ist in Form von blickdurchlässigen Zäunen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Bei der Pflanzung von Hecken darf eine Gesamthöhe 2,0 m, gemessen vom natürlichen Gelände nicht überschritten werden darf. Sonstige Einfriedungen auf Stützmauern sind nicht zulässig.



3. Grünordnerische Maßnahmen

M1 Pflanzbindungen auf den Baugrundstücken

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Pro 150 qm unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger, standortorttypischer Laubbaum oder drei heimische Sträucher aus den Pflanzenlisten I und II des Anhangs zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Einbindung und Abschirmung sind gemäß Plan dreireihige Hecken in einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m, versetzt auf Lücke, anzulegen.

Die Anlage der Hecken wird auf die Pflanzbindung Satz 1 „Pflanzung von Laubbaum oder heimische Sträucher“ angerechnet.

M3 Oberflächenentwässerung

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Flächen sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung für Biotopentwicklungsflächen (RSM 8.1) einzusäen. Die Anpflanzung von Sträuchern aus der Pflanzenliste II ist zulässig.

M5 Private Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die Grünflächen sind mit Sträuchern und kleinkronigen Bäumen aus den Pflanzenlisten I und II des Anhangs zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Einbindung und Abschirmung sind gemäß Plan dreireihige Hecken in einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m, versetzt auf Lücke, anzulegen.



Anhang

Pflanzenliste I - Laubbäume

Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Tilia cordata - Winterlinde
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche

Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Holzapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere

Für die Pflanzung im Westerwald geeignete Obstsorten:

Äpfel:

Apfel von Cronceles
Berlepsch
Boikenapfel
Boskoop
Cox Orange
Elstar
Geflammtter Kardinal
Geheimrat Oldenburg
Gelber Bellefleur
Gelber Edelapfel
Goldparmäne
Goldrenette von Blenheim
Gravensteiner
Großer Rheinischer Bohnapfel
Jakob Lebel
James Grieve
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Ontario
Rote Rheinische Sternrenette
Schafsnase
Schöner von Nordhausen
Von Zuccalmaglio Renette
Winterrambour
Zabergäu Renette

Süßkirschen:

Büttners rote Knorpelkirsche
Dönissens gelbe "
Große schwarze "
Hedelfinger Riesenkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche

Pflaumen, Zwetschen und Mirabellen:

Bühler Frühzwetschge
Deutsche Hauszwetschge
Emma Leppermann
Essinger Frühzwetschge
Große grüne Reneklode
Ontariopflaume
Wangenheims Frühzwetsche
Nancy Mirabelle

Wildobst:

Wildapfel
Wildbirne
Eberesche
Speierling
Vogelkirsche
Walnuß



Birnen:

Alexander Lukas
Amanlis Butterbirne
Boscs Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Großer Katzenkopf
Grüne Jagdbirne
Gute Luise von Avanches
Köstliche von Charneux
Madame Verte
Pointeau
Wasserbirne

Pflanzenliste II – Sträucher

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Corylus avellana – Haselnuß
Crataegus monogyna – Weißdorn
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundsrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Salix caprea - Salweide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Wasserschneeball



4. Hinweise

Denkmalschutz

Im Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz archäologische Fundstellen bekannt, die zu erhalten beziehungsweise vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen sind.

Es wird empfohlen im Vorfeld detaillierter Planungen und konkreter Bauvorhaben Kontakt mit o. g. Dienststelle aufzunehmen. Die Direktion ist unter landesarchäologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-66753000 zu erreichen.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen.

Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden (§ 33, Abs. 2 DSchG RLP).

Schutz des Wasserhaushalts

Ergänzend wird den Bauherren dringend angeraten, Zisternen zur Brauchwassernutzung zu installieren. Unbelastete Oberflächen (z.B. Stellplätze) sollen offenporig befestigt werden (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.).

Befestigung von Wegen und Zufahrten etc.

Innerhalb der Grundstücksfreiflächen (alle nicht überbauten Flächen, d.h. auch die nicht bebauten Flächen der überbaubaren Flächen) sollten vollständig bodenversiegelnde Befestigungen (z.B. Asphaltdecken, Beton) vermieden werden. Verwendung finden sollten ganz oder teilweise wasserdurchlässige Bodenbeläge, z.B. breitfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.

Grundstückszufahrten und –zuwege sollten nur in der erforderlichen Breite befestigt werden und zu mindestens 50 % als wasserdurchlässige Flächen gestaltet werden.

Fuß- und Wirtschaftswege sollten ebenfalls mit wassergebundenen Wegedecken versehen werden, soweit sie noch nicht derzeit (Stand Oktober 2015) bituminös befestigt sind.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Vor Beginn der Baumaßnahmen sollten Bereiche für Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abgegrenzt und definiert werden, die auf möglichst vegetationslosen Flächen oder den überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf vorgesehenen Vegetationsbereichen liegen.

Nach Beendigung der Baumaßnahme werden verdichtete Böden, soweit es sich um Vegetationsflächen handelt, wieder aufgelockert.

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollte entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist zu vermeiden. Unnötige Bodenumlagerungen sind ebenfalls zu vermeiden.



(Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden).

Baugrund

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4120 an den Baugrund sind zu beachten. Den Bauherren wird empfohlen im Vorfeld der Baumaßnahme entsprechende Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Diese sollten auch Aussagen zu eventuellen Bodenbelastungen oder Schadstoffen beinhalten.

Bei Eingriffen in den Lastabtragungsbereich bzw. die Böschungflächen der Straßen sind auf den gekennzeichneten Parzellen entsprechende Vorkehrungen/ Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen.

Stellplätze

Hinsichtlich der Zahl an notwendigen Stellplätzen ist die jeweilige Stellplatzsatzung der OG Boden zu beachten.

Boden, den.....

.....
(Der Ortsbürgermeister)