

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

„Unterster Hofacker Teil I“

Ortsgemeinde Urmitz

Verbandsgemeinde Weißenthurm

In Kraft getreten am 11.07.2006

Stand: Satzungsexemplar, Juli 2006

GLIEDERUNG

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB sowie BauNVO**
 - 1.1 Einschränkung der Art der Nutzung (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
 - 1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
 - 1.3 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - 1.4 Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - 1.5 Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
 - 1.6 Verkehrsflächen/Erschließung
 - 1.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - 1.8 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - 1.9 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO**
 - 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)
 - 2.2 Gestaltung der Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
 - 2.3 Zahl notwendiger Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

- 3. Landschaftsplanerische Festsetzungen gem. § 1a sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. dem BNatSchG und dem LNatSchG**
 - 3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen
 - 3.2 Festsetzung über öffentliche Pflanzmaßnahmen im Plangebiet (öffentliche Flächen)
 - 3.3 Bepflanzung und Maßnahmen auf Privatflächen
 - 3.4 Niederschlagswasserbewirtschaftung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Hinweis/Empfehlung
 - 3.5 Hinweis zu den Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes
 - 3.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

- 4. Hinweise**
 - 4.1 Wasserschutzzone III a
 - 4.2 Denkmalschutz- und -pflegegesetz
 - 4.3 Energiesparendes Bauen
 - 4.4 Wasserschutzzone II
 - 4.5 Abfallentsorgung
 - 4.6 Brandschutz
 - 4.7 Bahnlinie der Deutsche Bahn AG
 - 4.8 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Anlagen:

1. Bild Gebäudeschnitt
2. Muster Riegelbebauung sowie Erläuterung zu Textziffer 1.2 (Mitte der straßen-
seitigen Gebäudeaußenwand)
3. Pflanzlisten A und B
4. Lageplan der Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes (nachrichtliche
Darstellung)
5. Informationsblatt „Energiesparendes Bauen“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB sowie BauNVO

1.1 Einschränkung der Art der Nutzung (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Die in § 6 (Mischgebiet) Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO (Tankstellen) genannten Anlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die max. zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird gemessen an der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes – in der Mitte der Außenwand gemessen – von Oberkante Dachhaut am First bis zur Fahrbahn - Oberkante der Haupteerschließungsstraße. Bei Eckgrundstücken kann der Bezugspunkt vom Bauherrn gewählt werden.

1.3 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Bereich der abweichenden Bauweise (aBw) sind Einzel- und Doppelhäuser mit folgender Maßgabe zulässig: zwischen den Hauptgebäuden und den seitlichen Grundstücksgrenzen (Abstandsflächen) ist zwingend eine Garage (kein offenes Carport) und/oder ein sonstiges Nebengebäude zu errichten (**Riegelbebauung**). (Bei Einzelhäusern gilt dies für beide seitlichen Abstandsflächen).

1.4 Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen im Sinne von § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist bis maximal 1,50 m auf maximal ein Drittel der Gebäudebreite zulässig. Bauordnungsrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

1.5 Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Im Lärmschutzbereich A müssen die Garagen (keine offenen Carports) zwingend in einem Abstand von 5 m zur Hauptstraße errichtet werden.

Im übrigen muss der Mindestabstand von Garagen zur zufahrtsmäßigen Erschließungsstraße 5 m betragen.

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Stellplätze sind auch im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Fläche zulässig.

Empfehlungen und Hinweise:

- Die Zahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus Textziffer 2.3.
- Bei der Anlegung der Stellplätze sind die in der jeweils geltenden Garagenverordnung (GarVO) vorgeschriebenen Mindestmaße entsprechend einzuhalten.

Bezüglich der Dachneigung wird auf Textziffer 2.1.1 verwiesen.

1.6 Verkehrsflächen/Erschließung

1.6.1 Verkehrsmischflächen

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Verkehrsflächen sind als „Mischnutzungsfläche“ ohne separate Fahrstraße und Bürgersteiganlage anzulegen. Die Straßenraumgestaltung ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu konkretisieren.

1.6.2 Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung freizuhalten.

Anpflanzungen und Einfriedungen dürfen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten.

Dies gilt nicht für hochkronige Bäume.

1.6.3 Öffentliche Stellplätze

Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze für den Besucherverkehr sind entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen.

1.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.7.1 Aktiver Lärmschutz

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist eine Schallschutzmauer in der angegebenen Höhe anzulegen.

1.7.2 Passiver Lärmschutz im Bereich A

Nord- und Ostwände von Wohngebäuden müssen mindestens ein bewertetes Bauschalldämmmaß von $R'w = 45$ dB und die Dachflächen mindestens ein bewertetes Bauschalldämmmaß von $R'w = 40$ dB im eingebauten Zustand aufweisen.

Für Fenster zu Aufenthaltsräumen (Räume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, wie beispielsweise Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) an den oben beschriebenen Außenwänden gilt folgende Festsetzung:

Zulässig sind:

a. feststehende Fenster

oder

b. für Reinigungszwecke zu öffnende Fenster.

In beiden Fällen müssen diese Fenster ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens $R'w = 40$ dB (= Schallschutzklasse IV gem. VDI – Richtlinie 2719) im eingebauten Zustand aufweisen. Weiterhin sind bei beiden Varianten Belüftungsanlagen zur Gewährleistung eines ausreichenden Luftaustausches vorzusehen.

Es wird empfohlen, Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete Grundrißanordnungen an den beschriebenen Fassaden ganz zu vermeiden und diese nur an den lärmabgewandten Hausseiten zu platzieren.

Die Außenwohnbereiche sind auf der, zur Hauptstraße und zur Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite (südlicher Bereich) anzuordnen.

1.7.3 Passiver Lärmschutz im Bereich B in den Obergeschossen

Nord- und Ostwände von Wohngebäuden in den Obergeschossen müssen mindestens ein bewertetes Bauschalldämmmaß von $R'w = 40$ dB und die Dachflächen mindestens ein bewertetes Bauschalldämmmaß von $R'w = 35$ dB im eingebauten Zustand aufweisen.

Für Fenster zu Aufenthaltsräumen (Schlafräume und Kinderzimmer) an den oben beschriebenen Außenwänden in den Obergeschossen gilt folgende Festsetzung:

Zulässig sind:

a. feststehende Fenster

oder

b. für Reinigungszwecke zu öffnende Fenster.

In beiden Fällen müssen diese Fenster ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens $R'w = 35$ dB (= Schallschutzklasse III gem. VDI – Richtlinie 2719) im eingebauten Zustand aufweisen. Weiterhin sind bei beiden Varianten Belüftungsanlagen zur Gewährleistung eines ausreichenden Luftaustausches vorzusehen.

Es wird empfohlen, Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete Grundrißanordnungen an den beschriebenen Fassaden ganz zu vermeiden und diese nur an den lärmabgewandten Hausseiten zu platzieren.

1.7.4 Passiver Lärmschutz im Bereich B in den Erdgeschossen, sofern der nördlich angrenzende Lärmschutzbereich A noch nicht vollständig bebaut ist

Nord- und Ostwände von Wohngebäuden in den Erdgeschossen müssen mindestens ein bewertetes Bauschalldämmmaß von $R'w = 35$ dB sowie die Dachflächen mindestens ein bewertetes Bauschalldämmmaß von $R'w = 35$ dB im eingebauten Zustand aufweisen.

Für Fenster zu Aufenthaltsräumen (Schlafräume und Kinderzimmer) an den oben beschriebenen Außenwänden in den Erdgeschossen gilt folgende Festsetzung:

Zulässig sind:

a. feststehende Fenster

oder

b. für Reinigungszwecke zu öffnende Fenster.

In beiden Fällen müssen diese Fenster ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens $R'w = 35 \text{ dB}$ (= Schallschutzklasse III gem. VDI – Richtlinie 2719) im eingebauten Zustand aufweisen. Weiterhin sind bei beiden Varianten Belüftungsanlagen zur Gewährleistung eines ausreichenden Luftaustausches vorzusehen.

Es wird empfohlen, Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete Grundrißanordnungen an den beschriebenen Fassaden ganz zu vermeiden und diese nur an den lärmabgewandten Hausseiten zu platzieren.

Ausnahme:

Von dieser Festsetzung ist eine Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Einzelgutachten nachgewiesen wird.

1.8 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Grundstücke wird wie folgt festgesetzt:

für Einzelhausgrundstücke	min. 400 qm
für Doppelhausgrundstücke	min. 300 qm.

1.9 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Baugebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wie folgt festgesetzt:

bei Einzelhäusern	max. 3 WE
bei Doppelhäusern	max. 2 WE

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 88 Abs.1 Nr. 1 und 2 LBauO

2.1.1 Dachgestaltung

Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einer maximalen Höchstneigung von 45° zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude innerhalb des Lärmschutzbereiches A wird darüber hinaus eine Minstdachneigung von 30 ° festgesetzt.

Dachgauben und Zwerchhäuser sind grundsätzlich zulässig.

Dachgauben (Aufbauten innerhalb der Dachschrägen) sind nur ab einer Dachneigung von 30° (Hauptbaukörper) zulässig und dürfen nur in den unteren 2/3 der Dachfläche angeordnet werden. Vom seitlich aufgehenden Giebelmauerwerk muß eine Gaube mind. 1,00 m Abstand einhalten. § 32 Abs. 7 LBauO bleibt unberührt.

Je Einzelgaube darf die Gaubenbreite max. 3,0 m betragen.

Die Summe ihrer Einzelbreiten darf höchstens 3/5 der Firstlänge des jeweiligen Gebäudeabschnittes betragen.

Bei Walmdächern darf die Breite der Gauben max. 2/5 der Länge der Gebäudeaußenwand betragen; sie dürfen jedoch nicht in die abgewalmten Bereichen hineinragen.

Es sind grundsätzlich alle Gaubenformen zulässig, jedoch ist an einem Gebäude nur die einmal gewählte Gaubenform für alle Gauben zulässig. Die Minstdachneigung der Gauben (auch SchlepPGAuben und Türmchen) wird mit 23° festgesetzt, die Maximaldachneigung mit 55°.

Zwerchhäuser (aufgehendes Außenmauerwerk an der Dachtraufe ohne durchlaufende Dachschrägen) dürfen max. 2/3 der Traufenwandbreite einnehmen. Der First von Zwerchhäusern muß unter dem Hauptfirst liegen.

Bei Dacheinschnitten dürfen die Brüstungselemente nicht mehr als

0,3 m über die Dachfläche hinausragen.

2.1.2 Ausschluß behelfsmäßiger Gebäude

Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauart, wie Wellblechgaragen, Containerbauten usw. sind unzulässig.

2.2 Gestaltung der Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind zulässig:

- entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis 1,0 m Höhe über Straßenoberkante
- ansonsten bis 2,0 m Höhe über natürlichem Gelände, wobei Pflanzungen diese Höhe überschreiten dürfen.

Einschränkungen im Bereich der Sichtdreiecke: Siehe Tz. 1.6.2

Die Verwendung von rohen Betonflächen, Asbestzementplatten, Schilfrohrmatten, Metall in Form von Profilblechen u. ä. ist unzulässig.

2.3 Zahl notwendiger Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Auf dem Baugrundstück sind einzurichten:

- Bei 1 WE = mind. 2 Stellplätze,
- bei 2 WE = mind. 4 Stellplätze,
- bei 3 WE = mind. 6 Stellplätze.

3. Landschaftsplanerische Festsetzungen gem. § 1a sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. dem BNatSchG und dem LNatSchG

3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen

Im Bebauungsplan sind Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Alle Pflanzungen sind spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Fertigstellung (Abnahme) der Erschließungsstraßen (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Flächen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

Innerhalb von Verkehrsflächen und innerhalb der flächenhaft in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind - abweichend von den Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz - Baumpflanzungen aller Art bis zu einem verminderten Grenzabstand von 1,0 m grundsätzlich zulässig.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind für mind. 80 % der Gesamtanzahl, Pflanzen der in den anliegenden Listen aufgeführten Arten zu verwenden. Bei der Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden.

Auf der öffentlichen Grünfläche sind ausschließlich Pflanzen der anliegenden Listen zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen etwas anderes ausdrücklich aufgeführt wird):

Bäume I. und II. Ordnung, Hochstamm, m. B., 12 - 14 cm StU

Sträucher und Heister 2 x v., o. B., 100 – 125 cm Strauch- bzw. Heisterhöhe

2 x v. = zweimal verpflanzt

o. B. = ohne Ballen

StU = Stammumfang

m. B. = mit Ballen

3.2 Festsetzung über öffentliche Pflanzmaßnahmen im Plangebiet (öffentliche Flächen)

3.2.1 Öffentliche Begrünungsfläche

Auf der in der Planzeichnung ausgewiesenen öffentlichen Begrünungsfläche ist 1 Baum II. Ordnung der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen (StU: 12 – 14 cm; 3 x v.; m.B.).

Die Unterpflanzung hat mit Gehölzen der Pflanzliste zu erfolgen (125 – 150 cm Höhe; 2 x v.; o.B.).

3.3 Bepflanzung und Maßnahmen auf Privatflächen

3.3.1 Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen

In dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist mindestens 1 Baum II. Ordnung oder 1 hochstämmiger Obstbaum pro Baugrundstück der anliegenden Pflanzliste anzupflanzen. Bei Eckgrundstücken gilt die Pflanzverpflichtung nur für eine Straßenseite.

3.3.2 Anteilbepflanzung auf den privaten Grundstücken

Auf den Baugrundstücken ist eine Anteilsbegrünung von mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche vorzunehmen. Die Anteilsbegrünung kann auch aus Sukzessionsflächen bestehen. Baumpflanzungen sind dabei mit 50 qm pro Baum anzurechnen.

3.3.3 Maßnahmen zur Minderung von Flächenversiegelung (gemäß § 1a Abs.1 BauGB)

a)

Bauliche Anlagen und versiegelte Flächen dürfen auf den Baugrundstücken im Plangebiet zusammen nicht mehr als 50 % der Baugrundstücksfläche einnehmen.

b) (Hinweis)

Für private Zuwege und Zufahrten sollten folgende Materialien (oder vergleichbare) verwendet werden, um eine vollständige Versiegelung zu vermei-

den:

Schotterrasen, Spurbahnweg mit Grassteinen, Splitt- und Kiesschüttungen, Natur- oder Betonsteinpflaster mit 1 cm Fugenraum verlegt, der mit Sand oder Feinsplitt zu schließen ist.

3.4 Niederschlagswasserbewirtschaftung (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Hinweis/Empfehlung

Gemäß § 2 Abs. 2 LWG soll Niederschlagswasser nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Danach ist eine breitflächige Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers mittels Ausbildung von Mulden, Senken, Teichanlagen und offenen Gräben auf den Grundstücken selbst anzustreben.

Die Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen.

Wasserrechtliche Belange (Erlaubnisse, Genehmigungen) bleiben unberührt.

3.5 Hinweis zu den Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes

Gemäß Bilanzierung im Landespflegerischen Fachbeitrag (siehe Anhang zur Begründung) sind zum Ausgleich des aus dem Bebauungsplan resultierenden Eingriffs in Natur und Landschaft außerhalb des Baugebietes weitere Maßnahmen im bewerteten Umfang von rd. 0,58 ha (bei mittlerer bis guter Eignung der Flächen) durchzuführen.

Zu diesem Zweck hat die Ortsgemeinde Urmitz beschlossen, auf in ihrer Verfügungsgewalt befindlichen Flächen in der Gemarkung Urmitz Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a (3) Satz 4 BauGB durchzuführen (vgl. Begründung Pkt. 6.3 sowie nachrichtliche Darstellung der Flächen im Übersichtsplan in der Anlage) (Hinweis).

3.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

3.6.1 Zuordnung von landespflegerischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen zum Eingriff auf öffentlichen und privaten Flächen

Folgende (öffentlichen) Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Baugebietes sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden als Sammelkompensationsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Eingriff in Naturhaushalt aus privater und öffentlicher Bautätigkeit zugeordnet:

- Öffentliche Begrünungsfläche (= Tz. 3.2.1) → zu 100 %
- Ausgleichsfläche 1 „Gestufte Hecke aus heimischen Laubgehölzen“, Flurstücken Nrn. 70/6, 71/4, 72/3, 73/3 und 74/1, Flur 10, Gemarkung Urmitz → zu 100 %
- Ausgleichsfläche 2 „Streuobstwiese“, Flurstück Nr. 65/2, Flur 10, Gemarkung Urmitz → zu 100 %
- Ausgleichsfläche 3 „Streuobstwiese“, Flurstück Nr. 101, Flur 6, Gemarkung Urmitz → zu **70 %**

Eingriffsflächen sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthaltenen öffentlichen Verkehrsflächen einerseits sowie das im Bebauungsplan ausgewiesene (zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit mit Wohn- und Geschäftsgebäuden unbebaute) private Nettobauland.

Die jeweiligen Anteile an der zugeordneten Sammelkompensationsmaßnahme verteilen sich wie folgt:

- Eingriffsflächen öffentliche Verkehrsfläche:
1.340 qm = 16 %
- Eingriffsfläche privates Nettobauland:
7.010 qm = 84 %

Bei den nicht zugeordneten 30 % der Ausgleichsfläche 3 (Flurstück Nr. 101, Flur 6, Gemarkung Urmitz) handelt es sich um einen Kompensationsüberschuss im Umfang von ca. 492 qm, dessen ökologische Wer-

tigkeit gemäß Bilanzierung 492 qm (Anrechnungsfaktor 1 : 1) entspricht. Der Kompensationsüberschuss kann auf einem Ökokonto gutgeschrieben werden gem. § 11 LNatSchG.

3.6.2 Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (gem. §§ 135a ff. BauGB)

Für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen (siehe Tz. 3.6.1) durch die Ortsgemeinde werden Kostenerstattungsbeträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Satzung der Ortsgemeinde Urmitz zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a-c BauGB erhoben.

4. Hinweise

4.1 Wasserschutzzone III a

Es wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet in der durch Rechtsverordnung vom 03.03.1982 (in Kraft seit 16.03.1982) festgesetzten Wasserschutzzone III a der Stadtwerke Koblenz liegt. Die in der Rechtsverordnung aufgeführten Bestimmungen sind einzuhalten.

4.2 Denkmalschutz- und -pflegegesetz

Die Grundstückseigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten.

Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege frühzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) zu melden. Diese Meldung ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Koblenz, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz zu erstatten.

4.3 Energiesparendes Bauen

Die Ortsgemeinde Urmitz unterstützt ein energiesparendes Bauen und fördert eine Energieberatung der Bauherrn.

Auf das beigegefügte Informationsblatt „Energiesparendes Bauen“ wird hingewiesen.

4.4 Wasserschutzzone II

Die Ausgleichsflächen des Baugebietes liegen innerhalb der Wasserschutzzone II. Die Schutzbestimmungen der RVO bzw. der Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, DVGW - Arbeitsblatt W 101, sind zu beachten.

4.5 Abfallentsorgung

Da das Abfallentsorgungsunternehmen aus rechtlichen und versicherungstechnischen Gründen die Seitenstraßen, in denen keine Wendemöglichkeit besteht, nicht befahren darf (Rückfahrverbot), sind die Anwohner gehalten, die Müllgefäße zur Abfuhr an die Haupterschließungsstraße (Mülltonnensammelplatz) zu bringen und nach der Leerung wieder abzuholen. Das gleiche gilt sinngemäß für die Entsorgung der gelben Säcke sowie Grünschnitt und Sperrmüll.

4.6 Brandschutz (Hinweis der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz)

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 800 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

- An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222,
- Löschwasserteiche gem. DIN 14210,
- Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220 (mind. Kennzahl 800),
- große unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230, oder
- offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gem. DIN 14210.

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.

Als ausreichend wird ein Abstand von höchstens 120 m angesehen.

4.7 Bahnlinie der Deutsche Bahn AG

Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug usw.) entstehen. Es wird besonders auf Zeiten hingewiesen, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

4.8 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind.

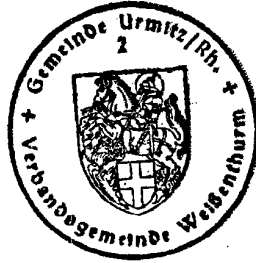
Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

Anlagen:


1. Bild Gebäudeschnitt
2. Muster Riegelbebauung sowie Erläuterung zu Textziffer 1.2 (Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand)
3. Pflanzlisten A und B
4. Lageplan der Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes (nachrichtliche Darstellung)
5. Informationsblatt „Energiesparendes Bauen“

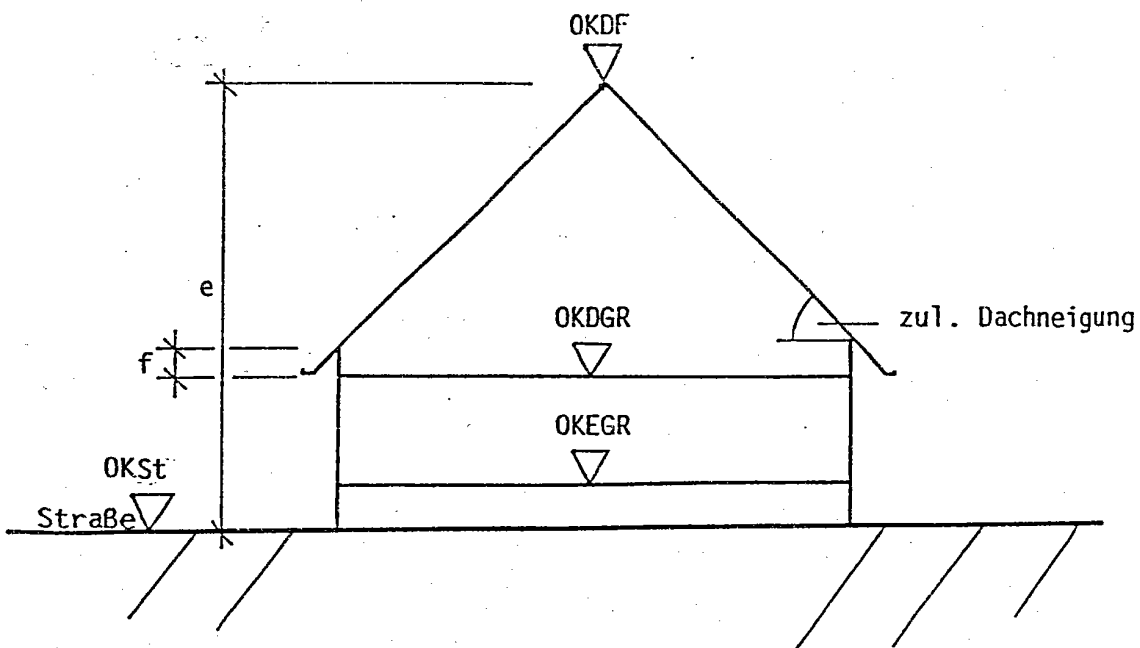
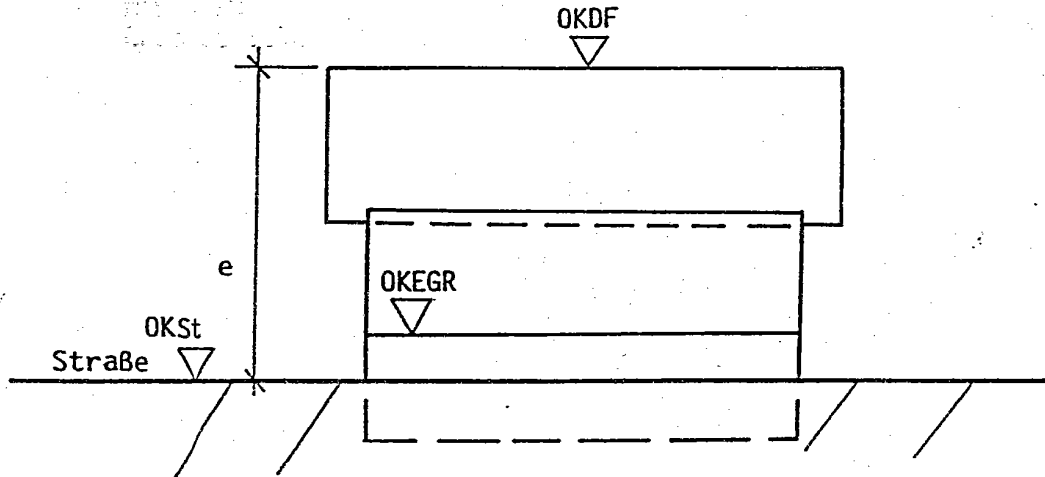
Ausgefertigt:

Urmitz, 07.07.2006



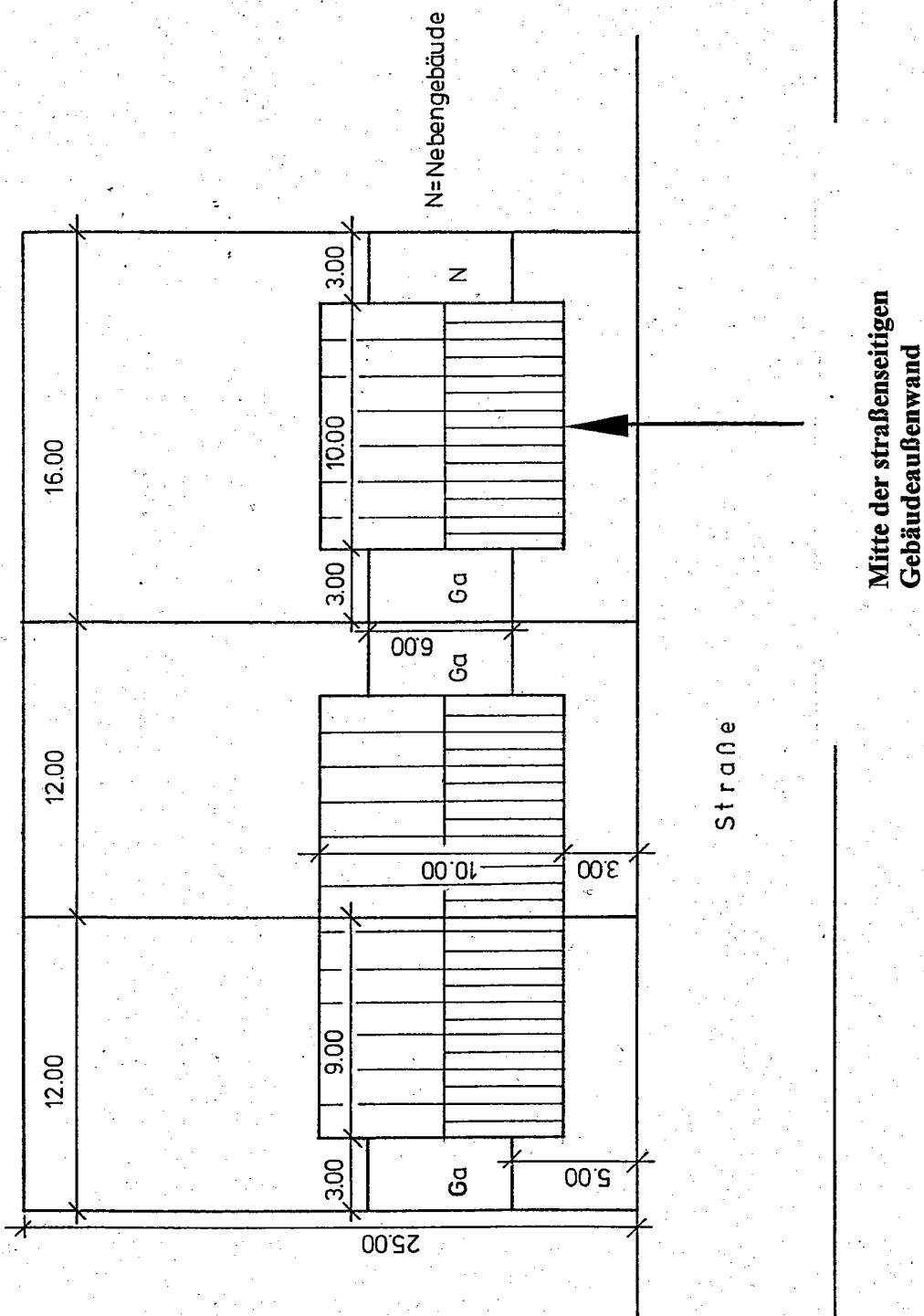
Ortsgemeinde Urmitz


(Kuhn)
Ortsbürgermeister



- f : Drenpelhöhe
- e : Gebäudehöhe
- OKDF : Oberkante Dachhaut am First
- OKDGR : Oberkante Dachgeschoß-Rohfußboden
- OKEGR : Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden
- OKSt : Oberkante Straßenmitte

Muster Riegelbebauung sowie Erläuterung zu Textziffer 1.2
(Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand)



Pflanzliste A**Wildgehölze**

Artnamen (botanisch)	Artnamen (deutsch)	Geholz/Ergebnis
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	Baum 2. Ordnung
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	Baum 1. Ordnung
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	Baum 1. Ordnung
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	Baum 2. Ordnung
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	Großstrauch
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	Großstrauch
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffiger Weißdorn	Großstrauch
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffiger Weißdorn	Großstrauch
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	Baum 1. Ordnung
<i>Juglans regia</i>	Walnuß	Baum 2. Ordnung
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel	Baum 3. Ordnung
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	Baum 2. Ordnung
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	Baum 2. Ordnung
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume, Zwetsche	Baum 3. Ordnung
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	Normalstrauch
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne	Baum 2. Ordnung
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	Baum 1. Ordnung
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	Baum 1. Ordnung
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn	Großstrauch
<i>Rosa arvensis (repens)</i>	Kriechende Rose	Kleinstrauch
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	Normalstrauch
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	Großstrauch
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Großstrauch
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere	Baum 3. Ordnung
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	Großstrauch

Pflanzliste B**Obstbäume**

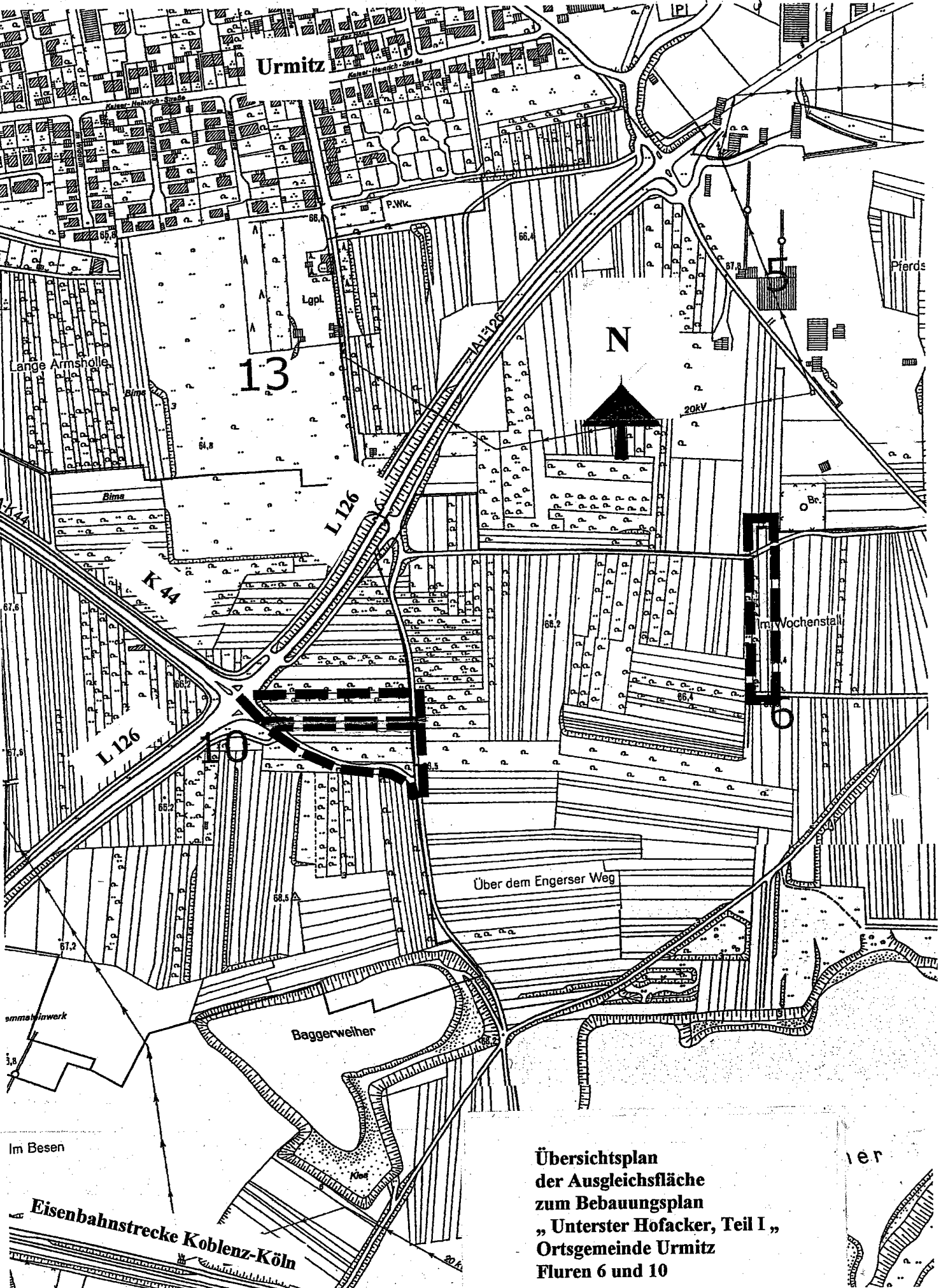
Sortenempfehlung	
<u>Apfel:</u>	Berlepsch Boikenapfel Brettacher Gelber Edelapfel Gewürzluikenapfel Großer Rheinischer Bohnapfel Hilde Jakob Lebel Relinda Remo Retina Rheinische Schafsnase Rheinischer Winterrambur Roter Eiserapfel Schöner Boskoop Welschisner Wöbers Rambur
<u>Birnen:</u>	Bayerische Weinbirne Metzer Bratbirne Harrow Sweet Gellerts Butterbirne Gute Graue Schweizer Wasserbirne
<u>Süßkirschen:</u>	Geisepitter Büttners Rote Knorpelkirsche Große Schwarze Knorpel Hedelfinger Kordia Schneiders Späte Knorpel Stelle
<u>Pflaumen und Zwetschgen:</u>	Bühler Frühzwetsche Hanita Hauszwetsche "Zum Felde" Mirabelle von Nancy Opal Quillins Reneklode Sanctus Hubertus Valjevka Zop
<u>Walnuß:</u>	Sämling (Juglans regia)

Anlage 4

Urmitz

13

N



Übersichtsplan
 der Ausgleichsfläche
 zum Bebauungsplan
 „Unterster Hofacker, Teil I,
 Ortsgemeinde Urmitz
 Fluren 6 und 10

ier

„Bauen für die Zukunft - Energiesparendes Bauen“

Anlage 5

Unabhängige Energieberatung für Bauherren

Förderung durch die Ortsgemeinde Urmitz



Warum energiesparendes Bauen?

Ein Gebäude, welches Sie heute bauen, wird für viele Jahrzehnte Bestand haben. Viele Aspekte gilt es deshalb zu berücksichtigen. Ein wichtiger Punkt ist der zukünftige Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser.

Bei guter Planung Ihres Hauses lassen sich - bei vertretbaren Mehrkosten beim Bau - die Energiekosten des Gebäudes auf Dauer senken.

Häuser deren Heizenergieverbrauch unter 7 Liter Heizöl (entsprechend 7 Kubikmeter Erdgas) pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr liegt werden **Niedrigenergiehäuser** genannt.

Sie können sich aus durch:

- deutlich geringere Heizkosten und somit durch langfristige Wirtschaftlichkeit.
- eine dauerhafte Werterhaltung – Häuser mit niedrigem Energieverbrauch stehen auch bei steigenden Energiekosten noch gut da.
- einen erhöhten Wohnkomfort durch warme innere Wandflächen, keine Zugluferscheinungen.
- Obendrein leisten Niedrigenergiehäuser einen Beitrag zum Klimaschutz.

Niedrigenergiehäuser lassen sich mit bewährten Baustoffen und bekannten handwerklichen Fertigkeiten realisieren – sie sind Stand der Technik.

Der Bau von Niedrigenergiehäusern setzt aber voraus: eine gute Planung, eine sorgfältige Bauausführung und einen Dialog zwischen Planer/Architekt, Handwerker und Nutzer.

Hierbei wollen insgesamt 25 Kommunen im Landkreis Mayen-Koblenz ihren Bauherren helfen.

So auch die Ortsgemeinde Urmitz.

Ihre Gemeinde unterstützt Sie beim energiesparenden Bauen.

Die Gemeinde Urmitz fördert eine Energieberatung beim Bau Ihres Hauses. Die Beratung erfolgt durch die Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V.. Sie gewährleistet Ihnen eine qualifizierte und anbieterunabhängige Beratung.

Wie läuft die Energieberatung ab? Wie erhalten Sie eine Förderung?

Allgemeine Informationen zum Thema energiesparendes Bauen erhalten Sie im Rahmen von Informationsveranstaltungen. Diese Veranstaltungen werden regelmäßig in wechselnden Orten des Landkreises durchgeführt. Termine können Sie der Presse entnehmen oder bei Rüdiger Kape oder Hans Weinreuter erfragen (Adressen und Telefonnummern siehe umseitig). In diesen Veranstaltungen werden auch Informationen zur Förderung der Energieberatung gegeben.

Haben Sie sich dann für den Bau eines Niedrigenergiehauses entschlossen, so können Sie zusammen mit weiteren interessierten Bauherren an einer ins Detail gehenden „Gruppenberatung“ und einer intensiven individuellen Einzelberatung Ihres Bauvorhabens teilnehmen. Voraussetzung hierfür ist der Abschluss eines Beratungsvertrages mit der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz. Die Kosten für die Gruppenberatung trägt zu 100% das Land Rheinland-Pfalz. Die Gesamtkosten der individuellen Energieberatung belaufen sich auf 511,29 €, wovon Ihnen die Ortsgemeinde Urmitz 255,65 € nach Beendigung der Beratung zurück erstattet. Die Anzahl der geförderten Bauvorhaben ist begrenzt. Eine Förderung

erfolgt in den Jahren 2002 – 2004. Durch eine „Fördervereinbarung“, die Sie mit Ihrer Kommune – nach der Infoveranstaltung - abschließen, erhalten Sie einen Anspruch auf Förderung.

Sollten Sie außerhalb der Gemeinden, die eine Energieberatung fördern, bauen wollen oder sollte das Förderangebot der Gemeinde ausgeschöpft sein, so können Sie dennoch an der Energieberatung teilnehmen. Es fallen dann jedoch die gesamten Beratungskosten von 511,29 € für Sie an.

Welche Leistungen erhalten Sie in der individuellen Energieberatung?

- Optimierung des Gebäudevorentwurfes
- Intensive Prüfung und Erörterung der vorgelegten Planungsunterlagen für das betreffende Gebäude. Vorschläge zur Optimierung bauphysikalischer und anlagentechnischer Details.
- Abschließende Bewertung bauphysikalischer Details auf der Baustelle, möglichst während der Durchführung des angeratenen Luftdichtheitstests. Der Luftdichtheitstest ist nicht Bestandteil der Leistungen der Verbraucherzentrale RLP e.V..

Der zeitliche Umfang für die vereinbarte Beratungsleistung beträgt insgesamt 8 Stunden. Wichtig ist, die Beratung möglichst frühzeitig, d.h. schon bei den ersten Vorentwürfen Ihres Gebäudes, in Anspruch zu nehmen.

Welche Voraussetzungen müssen Sie bzw. Ihr Planer für die erfolgreiche Beratung erfüllen?

Sie als Bauherr erklären sich bereit, folgende Planungsunterlagen, die ein Planer/Architekt

beim energiesparenden Bauen ohnehin erstellen sollte, rechtzeitig vor Beginn der Energieberatung dem Berater vorzulegen:

- Entwurfszeichnungen
- Energiebedarfsnachweis nach Energieeinsparverordnung 2002
- Wärmebrückenkonzept
- Luftdichtheitskonzept
- Lüftungskonzept
- Heizungskonzept

Dabei muss nachgewiesen werden, dass das Gebäude die gesetzlichen Mindestanforderungen z.T. deutlich unterschreitet. Genauere Details dazu werden in den Gruppenberatungen sowie der Einzelberatung erläutert.

Ein optimales Beratungsergebnis lässt sich nur erreichen, wenn sich die Beratung gemeinsam an Bauherrn und Planer/Architekt richtet. Ihr Planer sollte deshalb unbedingt an den Beratungsterminen teilnehmen.

Wo erhalten Sie weitere finanzielle Unterstützung?

Die heimische Bimsbaustoffindustrie will energiesparendes Bauen fördern.

Unabhängig vom verwendeten Baustoff ermöglicht Ihnen die Bimsindustrie die Durchführung einer kostengünstigen Luftdichtheitsprüfung Ihres Gebäudes, die Ihnen Auskunft über die Qualität der handwerklichen Ausführung Ihres Gebäudes gibt. Während der Luftdichtheitsprüfung aufgezeigte Fehler können noch nachgebessert werden.

Sollten Sie mit heimischen Bimsbaustoffen bauen, dann bezuschusst die Bimsindustrie Ihre Beratungskosten mit 153,39 €.

Bitte stellen Sie bezüglich der Angebote der Bimsindustrie einen formlosen schriftlichen Antrag an die Fachvereinigung Bims e.V., Sandkauler Weg 1, 56564 Neuwied, Fax. 02631/31336.

Ihre Ansprechpartner:

Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm
Gisbert Mürtz, Bauamt, Kärlicher Str. 4,
56575 Weißenthurm, Tel. 02637/913-302,
e-Mail: Murtzg@vgwthurm.de

Ortsgemeinde Urmitz
Ortsbürgermeister Manred Kuhn, Rathaus,
Noes-Platz 1, 56220 Urmitz, Tel. 02630

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz,
Bahnhofstr. 9, 56068 Koblenz;
Rüdiger Kape, Tel. 0261/108-420, Fax. -484,
e-Mail: Ruediger.Kape@kvmyk.de;
Margret Heß, Tel. 0261/108-430, Fax. -463;
e-Mail: Margret.Hess@kvmyk.de

Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz,
Hans Weinreuter, Ludwigstr. 9, 55116 Mainz,
Tel. 06131/284842, Fax. 06131/284813.

Die hier vorgestellte Energieberatung für Bauherren wird mit Landesmitteln aus dem Programm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ des Ministeriums für Finanzen gefördert.

Die Idee zu diesem Projekt ist in der Integrierten Umweltberatung im Landkreis Mayen-Koblenz entstanden.

Stand: 20.03.2002



Die Übereinstimmung mit dem Original
wird hiermit amtlich beglaubigt.

Weißenthurm, den 1.7.2006

Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm

Abt. 4 - Bauamt
im Auftrag

