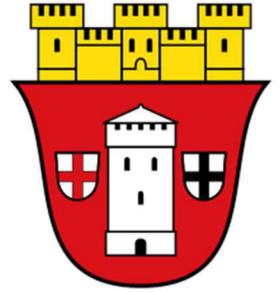

STADT WEISSENTHURM



BEBAUUNGSPLAN

**„WOHN- UND GEMEINBEDARFSANLAGE
AM SCHULTHEIS-PARK“**

TEXTFESTSETZUNGEN

SATZUNG NACH § 10 (1) BAUGB

Bearbeitung:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Satzung nach § 10 (1) BauGB

Projekt:

Stadt Weißenthurm
Bebauungsplan „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage
am Schultheis-Park“
Textfestsetzungen

Stand:

Juli 2021

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO)	5
2	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB).....	5
3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO).	5
3.1	Grundflächenzahl.....	5
3.2	Zahl der Vollgeschosse.....	6
3.3	Höhe baulicher Anlagen.....	6
4	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	7
5	Mindestgrößen der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)	7
6	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO).....	8
6.1	Nebenanlagen	8
6.2	Garagen.....	8
6.3	Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	8
7	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	8
8	Fläche für die Abfallbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	8
9	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BAUGB).....	9
9.1	Private Verkehrsfläche in Überlagerung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB	9
9.2	Sichtdreieck.....	9
10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	9
11	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 88 (6) LBauO).....	10
12	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen	

Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	11
13 Aufschiebend bedingtes Baurecht für Teile des Allgemeinen Wohngebiets (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).....	12
B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO	13
1 Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO).....	13
2 Höhe baulicher Anlagen (§ 88 (1) LBauO).....	13
3 Einfriedungen (§ 88 (1) LBauO).....	13
4 Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)	13
C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	14

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO)

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

1 Allgemein zulässig sind:

- 1.1 Wohngebäude,
- 1.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 2.1 die der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- 2.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2.3 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

3 Unzulässig sind:

- 3.1 die der Versorgung des Gebiets dienende Läden
- 3.2 Anlagen für Verwaltungen,
- 3.3 Gartenbaubetriebe,
- 3.4 Tankstellen.

2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Unterbringung sozialen Zwecken dienender Gebäude und Einrichtungen. Die Zweckbestimmung ist mit „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Die dazugehörigen Zubehöranlagen wie etwa Stellplätze für die Mitarbeiter/innen, untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Anlagen für die Unterbringung von Geräten, Außenmöblierung, Fahrradschuppen u.ä.) sind ebenso zulässig wie die Unterbringung von Spiel-, Kommunikations- und Grünflächen. Hierzu gehören befestigte Wege und bauliche Anlagen wie z.B. Hinweisschilder, Aufschüttungen oder Abgrabungen, Abstellplätze für Fahrräder, Spielgeräte, Einfriedungen, Gebäude und Räume für die Unterstellung von Geräten. Diese Anlagen und Einrichtungen müssen in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen.

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl

(1) Allgemeines Wohngebiet

Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist mit GRZ = 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächen von

- Garagen, deren Überdachung flächendeckend begrünt ist,
- Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen/ Garagen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt sind,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, deren Überdachung flächendeckend begrünt ist sowie von
- unterirdisch erstellten baulichen Anlagen, die flächendeckend begrünt werden,

sind entsprechend § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einem Anteil von höchstens 20% auf die Grundfläche anzurechnen.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit $Z = II$ festgesetzt.

3.3 Höhe baulicher Anlagen

(1) Begriffsdefinitionen

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier „Kolpingstraße“ und Planstraßen A und B) bis Oberkante First.

Die Gebäudehöhe (GH) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier „Kolpingstraße“ und Planstraßen A und B) und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- a) Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
- b) bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand (Attika).

Bei Eckgrundstücken gilt die Planstraße A als angrenzende Straßenseite.

(2) Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet gelten folgende Regelungen:

- I Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 10° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

Gebiet	Firsthöhe
WA1	12 m
WA2	11 m

- II Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche > 10°. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst) und Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°)

Gebiet	Firsthöhe	Gebäudehöhe
WA1	11 m	11 m
WA2	11 m	11 m

4 **Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

- (1) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende (Haupt-)Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben.

Die zur Straßenseite gelegene Gebäudeseite darf eine Länge von höchstens 25 m aufweisen. Bei Eckgrundstücken gelten die „Kolpingstraße“ sowie die Planstraße B als angrenzende Straßenseite.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare, an einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze und an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende (Haupt-)Gebäude.

Die zur Straßenseite gelegene Gebäudeseite darf eine Länge von höchstens 10 m pro Doppelhaushälfte aufweisen. Bei Eckgrundstücken gelten die „Kolpingstraße“ sowie die Planstraße B als angrenzende Straßenseite.

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

5 **Mindestgrößen der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Mindestgrößen der Baugrundstücke wie folgt festgesetzt:

Gebiet	Mindestgröße
WA1	600 m ²
WA2	Einzelhaus 400 m ² Doppelhaus 300 m ² je Doppelhaushälfte

6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)

6.1 Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet müssen Nebenanlagen wie z.B. Gartenlaube, Geräte-
raum, Gewächshaus, u.ä. im Sinne des § 14 (1) BauNVO zu den angrenzenden öffent-
lichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der
straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

6.2 Garagen

Garagen auf den privaten Baugrundstücken sind im Allgemeinen Wohngebiet nur in-
nerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den in der Planurkunde festge-
setzten Flächen für Garagen zulässig.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von 5 m – gemessen ab der angrenzen-
den Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

6.3 Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports)

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports) müssen im Allgemeinen Wohngebiet
zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m (ge-
messen senkrecht von der straßenseitigen Kante der baulichen Anlage zur angrenzen-
den Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohnge-
bäuden wie folgt festgesetzt:

Gebiet	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohnge- bäude
WA1	5
WA2	Einzelhaus = 3 Doppelhaus = 2 je Hälfte

8 Fläche für die Abfallbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Abfallbeseitigung ist an den Tagen der Ab-
fallbeseitigung das temporäre Abstellen der Abfallbehälter der im Allgemeinen Wohn-
gebiet gelegenen Baugrundstücke zulässig.

9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BAUGB)

9.1 Private Verkehrsfläche in Überlagerung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die festgesetzte private Verkehrsfläche dient dem nachfolgend definierten Personenkreis zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke sowie zur Nutzung im Bedarfsfall wie etwa der Müllbeseitigung, Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten von Einrichtungen der Ver- und Entsorgung.

Nutzungsberechtigte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die künftigen Anlieger, die Abfallbeseitigung, Rettungsfahrzeuge sowie die Stadt bzw. Ver- und Entsorgungsträger.

9.2 Sichtdreieck

Im Bereich des eingetragenen Sichtdreiecks in der Planstraße B sind Mindestsichtfelder zwischen 0,8 m und 2,50 m Höhe – gemessen ab Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (hier: „Planstraße A“) - von ständigen Sichthindernissen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten.

Einzel-Bäume, Lichtmaste u.ä. können zugelassen werden.

10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

(1) Vorgartenbereich

Mindestens 30% der Vorgartenfläche des privaten Baugrundstücks ist als vegetationsreiche Grünfläche mit regionstypischen Pflanzen zu entwickeln.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich fließen nicht in diese Berechnung ein.

Als Vorgartenbereich gilt die Fläche zwischen vorderer Häuserflucht und der Straßengrenzungsline.

Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen.

Die Anpflanzmaßnahme ist auf den in der Textfestsetzung A11 (1) definierten Mindestbegrünungsanteil von 25% anrechenbar.

(2) Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen

Stellplätze sowie private Wege- und Hofflächen sollen dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbare Materialien befestigt werden.

11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 88 (6) LBauO)

(1) Innere Durchgrünung durch Pflanzung von Laubgehölzen II. Ordnung/ Obstgehölzen, Sträuchern /Strauchhecken

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 25% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder 1 hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

Sie sind dauerhaft zu unterhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen.

Es sollen Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Absatz 2 verwendet werden.

(2) Pflanzliste

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Liste– Bäume I. Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten	Birnensorten	Süßkirschen	Pflaumen
Krügers Dickstiel	Gellerts Butterbirne	Braune Leberkirsche	Hauszwetsche
Gravensteiner	Gute Luise	Große Schwarze Knorpel	Ontariopflaume
Goldparmäne	Köstliche aus Charneux	Schneiders Späte Knorpel	Ersinger Frühzwetsche
James Grieve	Conference	Büttners rote Knorpelkirsche	Wangenheimer Frühzwetsche
Prinz Albrecht von Preußen	Madame Verté		Zwetsche Hanita
Schöner von Herrenhut	Frühe aus Trévoux		Mirabelle von Nancy

Dülmener Ro-
senapfel

Quillins Renek-
lode

Sträucher:

Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Virburnum lantana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>

12 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

(1) Aktive Schallschutzmaßnahmen

Innerhalb der festgesetzten Fläche nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Lärmschutzbebauung oder -wand mit einer Mindesthöhe von 2,8 m zu errichten.

Die Höhe der Lärmschutzmaßnahme ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der an die festgesetzte Fläche angrenzenden anbaufähigen Straßenverkehrsfläche (hier: Planstraße B) und dem höchsten Punkt der Anlage, der wie folgt zu ermitteln ist:

- a) Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
- b) bis zum oberen Abschluss der Anlage.

(2) Passive Schallschutzmaßnahmen

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen auf der Nordseite der Wohnhäuser im nördlichen Baufenster (siehe Kennzeichnung Planurkunde) müssen auf der

Grundlage der Technischen Baubestimmungen ein (gesamtes) bewertetes Bau-Schalldämm- Maß $R'_{w,ges}$ nach Gleichung (6) DIN 4109-1 in Höhe von

$$R'_{w,ges} = La - K_{Raumart} = 38 \text{ dB} \quad (La = 68 \text{ dB}; K_{Raumart} = 30 \text{ dB})$$

erreichen (siehe Einschrieb „PL1“ in der Planurkunde i.V.m. Planzeichen 15.6 der PlanZV).

Für die Aufenthaltsräume der Nordwestseite des jeweils ersten Wohnhauses in den beiden Baufenstern von WA2 ist entsprechend ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges} = 31 \text{ dB}$ erforderlich (siehe Einschrieb „PL2“ in der Planurkunde i.V.m. Planzeichen 15.6 der PlanZV).

Zu den genannten Seiten sind nur geschlossene Fenster zugelassen.

Die betroffenen Räume müssen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (mit oder ohne Antrieb) oder Lüftungsmöglichkeiten zu abgewandten Fassaden haben.

* Hinweis:

Quelle: DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, www.beuth.de

13 Aufschiebend bedingtes Baurecht für Teile des Allgemeinen Wohngebiets (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

(1) Garagen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und Wohnbebauung

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Wohnnutzung innerhalb der mit dem Planeinschrieb WA1 und WA2 gekennzeichneten Teilbereichen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB solange unzulässig, bis die in Ziffer A 12 aufgezeigte Lärmschutzbebauung (Garagen oder Wand) innerhalb der in der Planurkunde festgesetzten Fläche für Garagen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze vollständig realisiert sind. Alternativ ist die Errichtung einer Lärmschutzwand möglich.

Der maßgebliche Umstand der vollständigen Realisierung gilt durch die Bescheinigung der Baufertigstellung der zuständigen Genehmigungsbehörde.

Mit dem Eintritt des genannten Tatbestands gelten für die betroffenen Bereiche die durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Das Vorliegen des Umstandes bzw. der Voraussetzung wird durch die Stadt öffentlich bekanntgemacht.

(2) Fläche für den Gemeinbedarf und Wohnbebauung

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die an der nordwestlichen Baugrenze mögliche Wohnnutzung im Teilgebiet WA2 (siehe Planeinschrieb PL 2) gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB solange unzulässig, bis die innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf zulässige Kindertagesstätte vollständig realisiert ist. Der maßgebliche Umstand der vollständigen Realisierung gilt durch die Bescheinigung der Baufertigstellung der zuständigen Genehmigungsbehörde.

Mit dem Eintritt des genannten Tatbestands gelten für die betroffenen Bereiche die durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Das Vorliegen des Umstandes bzw. der Voraussetzung wird durch die Stadt öffentlich bekanntgemacht.

Ein vorzeitiger Baubeginn der Wohnbebauung ist aber möglich, sofern die in der Textfestsetzung A12 aufgezeigten passiven Schallschutzmaßnahmen der für die Wohnnutzung vorgesehenen baulichen Anlagen und Einrichtungen umgesetzt werden.

In diesem Fall greift die Regelung nach Textfestsetzung A13 (2) zum aufschiebend bedingten Baurecht nicht.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO

1 Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)

(1) Dachform/-neigung

Im Bebauungsplangebiet sind Dächer mit einer Neigung bis höchstens 48° zulässig.

Es sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

2 Höhe baulicher Anlagen (§ 88 (1) LBauO)

Fläche für den Gemeinbedarf

Die höchstzulässige Gebäudehöhe innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist mit GH = 12 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier „Kolpingstraße“) und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- a) Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
- b) bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand (Attika).

3 Einfriedungen (§ 88 (1) LBauO)

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Einfriedungen, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, eine maximale Höhe von 1,20 m – gemessen ab der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier „Kolpingstraße“ sowie Planstraßen A und B), nicht überschreiten.

4 Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)

Im Bebauungsplangebiet müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- erste Wohneinheit 2 Stellplätze,
- jede weitere Wohneinheit 2 Stellplätze.

(Hinweis: Für die sonstigen zulässigen Nutzungsarten gelten die landesrechtlichen Vorschriften)

C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) anzuwenden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-
nichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält
die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle:
www.beuth.de).
3. Der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie,
ist nordöstlich des Plangebiets eine vorgeschichtliche Fundstelle bekannt.

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu
Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz
und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle
Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu mel-
den. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachge-
rechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten
ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren.
Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen
zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wo-
chen vorher) anzuzeigen.

Der Vorhabenträger und die örtlich eingesetzten Firmen sind darüber zu unterrichten,
dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in de-
nen archäologische Denkmäler vermutet werden nach § 33 (1) Nr. 13 DSchG RLP ord-
nungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden kön-
nen (§ 33 (2) DSchG).

4. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den
Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020) durchführen zu lassen
(Quelle: www.beuth.de).

Bei allen Bodenarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regel-
werke (DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichti-
gen.

5. Nutzung regenerativer Energien

Gebäude sollen zur besseren Nutzung von Sonnenenergie mit dem First in Ost-West-
Richtung errichtet werden. Darüber hinaus wird die Nutzung von regenerativen Ener-
gien zur Wärmegewinnung empfohlen.

6. Flachdachbegrünung

Es wird empfohlen, Flachdächer bis zu einem Neigungswinkel $\leq 5^\circ$ mit einer extensiven
Dachbegrünung zu begrünen.

7. Niederschlagswasser

Das im Bebauungsplangebiet anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der fehlenden Kapazität der örtlichen Kanalisation nicht durch diese aufgenommen werden.

Daher sind die anfallenden Niederschlagswasser auf den jeweiligen Privatgrundstücken zwischen zu speichern (z.B. in Rückhalteeinrichtungen mit ausreichend dimensionierter Speicherkapazität [Zisterne]). Diese Rückhalteeinrichtungen sollen mit einem Überlauf an das örtliche Kanalnetz angeschlossen werden. Auf diese Weise kann eine zeitverzögerte Ableitung in die Kanalisation gewährleistet werden.

Zur Sicherstellung und Umsetzung der angedachten Maßnahme wird eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt bzw. den Verbandsgemeindewerken und dem derzeitigen Grundstückseigentümer mit Übertragung auf den jeweiligen Rechtsnachfolger erfolgen.

8. Löschwasserversorgung

Innerhalb des Planbereichs steht eine Löschwasserlieferleistung von 48 m³/h über zwei Stunden als Grundschutz zur Verfügung. Sofern für einzelne Bauvorhaben ein höherer Brandschutz erforderlich ist, ist dieser vom Bauherren als Objektschutz im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und auf Dauer bereitzustellen.

9. Das Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) hat mit Schreiben vom 06.01.2020, Az.: 3240-1458-19/V1 mitgeteilt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans von dem auf Braunkohle verliehenem Bergwerksfeld „Weißenthurm“ überdeckt wird.

Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Firma Thyssen Krupp Rasselstein GmbH, Koblenzer Straße 141 in 56626 Andernach aufrechterhalten. Die Firma Thyssen Krupp Rasselstein GmbH hat mit Schreiben vom 24.04.2020 mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen der Fachbehörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Sofern bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich Indizien für Bergbau auftreten, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.

10. Die Energienetze Mittelrhein GmbH weist daraufhin, dass bei Abrissarbeiten im Vorfeld die Netzanschlüsse vom Verteilnetz getrennt und gesichert werden müssen. Im Vorfeld bedarf es einer frühzeitigen Kontaktaufnahme mit dem Versorgungsträger durch den Grundstückseigentümer oder Planers (Energienetze Mittelrhein GmbH, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz).

Zur Sicherung der Betriebsmittel ist bei jeglichen Bauausführungen darauf zu achten, dass durch den Einsatz von Maschinen diese nicht beschädigt werden und die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände eingehalten werden.

Ausfertigung:

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Weißenthurm, 21.05.2021

Stadt Weißenthurm

Gerd Heim
Stadtbürgermeister



Rechtsverbindlichkeit:

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte am 02.07.2021 im amtlichen Bekanntmachungsorgan „Blick aktuell“ der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Nr. 26/2021).

Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm

Tb 4.1 - Bauleitplanung -

Im Auftrag:

Melina Weichart

