



4. TEXTLICHE FESTSETZUNG

Bestandteil der / Anlage zur Satzung vom **11. AUG. 2000**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplan "Im Bohnengarten"

der Ortsgemeinde Hoppstädten-Weiersbach

1. Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- 1.1 Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes einschließlich der Zeichenerklärung ist in Verbindung mit diesem Text maßgebend für die Handhabung.
- 1.1.1 Die baurechtlichen Vorschriften § 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 30 - 35 und § 125 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- 1.1.2 Die Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132).
- 1.1.3 Die Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. Nov. 1998 (GVBl. S 365).
- 1.1.4 § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz.
- 1.1.5 Landespflegegesetz (LPfLG) vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36) zuletzt geändert durch LG vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280).
- 1.1.6 § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert am 09. Oktober 1996 (BGBl. I S. 1498).
- 1.1.7 § 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- 1.1.8 Die Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GarVO -) vom 13. Juli 1990 (BVBl. S. 243).

1.2 Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit nur verbindlich für folgende Linien und Abmessungen.

1.2.1 Straßenbegrenzungslinien, Breiten der Verkehrsflächen und Fußwege, Abstände von vorhandenen Punkten, Abstände der Baugrenzen zueinander und zu den Straßenbegrenzungslinien.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1. Allgemeine bauliche Nutzungen

1.1 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

In den jeweiligen Bauflächen sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen abgegrenzt. Die Abstände der baulichen Anlagen zueinander richten sich nach der jeweils gültigen Fassung der LBauO für Rheinland-Pfalz.

1.2 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) der BauNVO

1.2.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 (1) und (2) der BauNVO nur zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und in der Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; vor der zur Erschließungsanlage orientierten Baugrenze jedoch nicht.

1.2.2 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können auch außerhalb des überbaubaren Baulandes zugelassen werden, soweit im Baugebiet für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

1.3 Stellplätze und Garagen gemäß § 9, (1) Ziff. 4 BauGB sowie § 12 und § 23 (5) BauNVO der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GarVO):

1.3.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In begründeten Fällen kann als Ausnahme die Errichtung von Überdachten Stellplätzen oder Garagen, die gemäß der LBauO in Verbindung mit der BauNVO auf den Baugrundstücken verlangt werden, außerhalb des überbaubaren Baulandes mit Zustimmung der Gemeinde genehmigt werden. Grundsätzlich muß jedoch der Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze mindestens 3,00 m betragen.

Bei den Zu- und Abfahrten der Garagen ist in Garagenbreite ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

- 1.4 Geschößzahl gemäß § 16, § 17 und § 18 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan in den einzelnen Baubereichen als Höchstwert festgesetzt und in Text und Planurkunde in römischer Zahl eingetragen.
- 1.5 Höhenlage der Baukörper (§ 9 Abs. 2, BauGB):

Die Höhe der baulichen Anlage wird durch Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse bereits geregelt. Für alle grundstücksbezogenen Festlegungen ist der Bezugspunkt die an der Haupteerschließungsstraße jedes einzelnen Baugrundstückes verlaufende Grundstücksgrenze und zwar der Mittelpunkt des Grenzverlaufes.

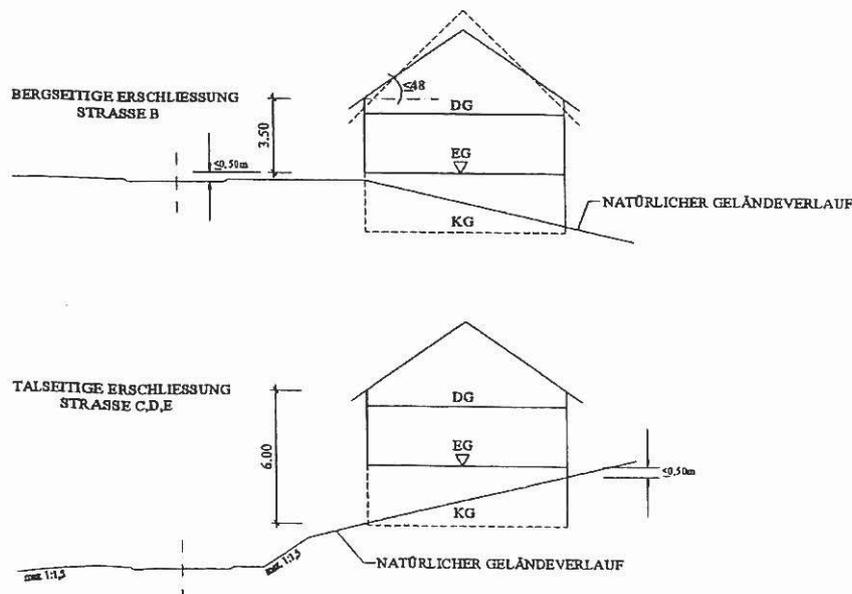
Zur Regelung der Höhenlage der Baukörper werden nachfolgende Festlegungen abhängig von der Erschließungsrichtung bezogen auf die Haupteerschließungsstraße des jeweiligen Grundstückes getroffen.

Bergseitige Erschließung

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKF.EG - Fußboden des ersten Geschosses, das nach § 2 Abs. 4 LBauO als Vollgeschöß anzurechnen ist) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,50 m, mindestens jedoch 0,20 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante liegen.

Talseitige Erschließung

Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschößfußboden nicht mehr als 0,50 m, über bergseitig angrenzendem natürlichem Gelände liegen, gemessen am höchstgelegenen Berührungspunkt Gebäude - Gelände.



Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB):

Im Baugebiet ist die Firstrichtung nicht verbindlich vorgeschrieben.

Bei der Festlegung der Hauptgebäuerichtung sollte Rücksicht auf die Gelände- bzw. Hangsituation genommen werden. (Anpassung an das vorhandene Geländere relief - Längsausrichtung der baulichen Anlagen möglichst parallel zu den Höhenschichtlinien).

2. Bauliche Nutzungen der einzelnen Baubereiche

2.1 Als Art der baulichen Nutzung ist für das Baugebiet "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO und teils „Mischgebiet“ (MI) § 6 BauNVO festgesetzt. Die im § 4 (3) BauNVO Nr. 3-5 genannten Anlagen sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Gleiches gilt für die in § 6 (2) BauNVO Nr. 5-7 genannten Anlagen für ein Mischgebiet.

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung beträgt gemäß § 16 BauNVO:

| | |
|--|-----------|
| Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse im Baubereich | II |
| Höchstzulässige Grundflächenzahl | GRZ = 0,4 |
| Höchstzulässige Geschossflächenzahl | GFZ = 0,8 |

2.3 Bauweise

Es gilt gem. § 22 (2) der BauNVO die offene Bauweise. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) errichtet. Bei Doppelhausbebauung ist eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m²/pro Haushälfte gefordert. Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude ist auf 3 Stück (2 Wohnungen + Einliegerwohnung) begrenzt.

Auf 2.1 wird ergänzend hingewiesen.

3. Sonstige Planfestsetzungen

3.1 Freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) Ziff. 10 und 21 des BauGB.

Von jeglicher Bebauung mit Gebäuden sind freizuhalten:

- die mit Leitungsrechten versehenen ausgewiesenen Schutzstreifen. Ausnahmen für untergeordnete Gebäude können nur mit Zustimmung des jeweiligen Versorgungsunternehmens als Betreiber der Leitung erteilt werden.

- die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Ausnahmen siehe unter 1.2.1, 1.2.2 und 1.3.1).

3.2 Verkehrsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 11 und Ziff. 26 BauGB

3.2.1 Die Breite der Erschließungsanlagen ist in der Bebauungsplanurkunde angegeben.

3.2.2 Die jetzt bestehenden Höhenlagen können sich beim Bau der Straße verändern. Bauherr und Entwurfsverfasser müssen sich vor Beginn der Planung über die Höhenverhältnisse informieren.

3.2.3 Die für die Anlage der Straßen erforderlichen Böschungen (Neigung max. 1 : 1,5) sind auf den Privatgrundstücken zu dulden. Die Ausdehnungen der Böschungen richtet sich nach der jeweiligen Höhenlage der ausgebauten Straße.

3.3 Versorgungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 12 und 13 BauGB

3.3.1 Abwasserbeseitigungs- und Wasserversorgungsanlagen:

Die Führung der Leitungen für Wasserversorgung, Kanalisation, sowie Erdverkabelung, Elektrizität und Telefon erfolgt soweit möglich in der öffentlichen Verkehrsfläche.

Der Versorgungsträger hat das Recht, die Leitungen aus wirtschaftlichen und geländemäßigen Gründen durch private Grundstücke zu verlegen und Flächen mit Leitungsrechten zu belasten.

Die Führung der Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wasser und Post wird nach den technischen Gründen der Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten derselben sichergestellt. Die Leitungsrechte dienen dazu, die Einlegung zu ermöglichen und die Unterhaltung und ständige Zugänglichkeit zu sichern.

Die Belastung berechtigt den Begünstigten, die festgesetzte Fläche in dem erforderlichen Umfang in Anspruch zu nehmen. Das Ausmaß der Flächenbelastung wird daher bestimmt durch die Feststellung der erforderlichen Arbeitsbreiten für den Leitungsgraben, die Lagerflächen für den Ausbau sowie die Transportwege des Leitungsmaterials.

3.3.2 Oberflächenentwässerung

Wegen der Frage der Behandlung des Oberflächenwasser unter Berücksichtigung der neuen Gesichtspunkte des geänderten Landeswassergesetzes ist eine Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Koblenz und den Verbandsgemeindewerken Birkenfeld erfolgt.

Im Rahmen der Erstellung des B-planes ist ein siedlungswasserwirtschaftlicher Planungsbeitrag unter Beachtung der geologischen Gegebenheiten erstellt worden. In diesem wird empfohlen, daß das anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken genutzt, bzw. im Bereich der nicht baulich genutzten Flächen dezentral zur Versickerung oder Verdunstung gebracht wird. Die Herstellung von Zisternen und ähnlichen Speicheranlagen wird angeregt.

Oberflächenwasser, das nicht versickert, verdunstet oder einer sonstigen Nutzung zugeführt wird, ist innerhalb des Erschließungsgebietes einem Oberflächenwasserkanal zuzuleiten und vor Einleiten in einen Vorfluter, über eine zentrale Versickerungsanlage mit zusätzlicher Rückhaltung, zum Schutz des Vorfluters, zuleiten.

Es wird davon ausgegangen, daß mit diesen Maßnahmen auch eine gezielte Abflußverschärfung im Sinne § 61/62 LWG vermieden werden kann.

Die Details sind in einer konkreten Entwässerungsplanung dargestellt, bei der die o. g. Grundsätze in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken und dem STAWA Koblenz berücksichtigt sind.

3.4 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Gemäß des Landespflegegesetzes von Rheinland-Pfalz sind Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild zu vermeiden bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist auszugleichen. Die zerstörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind durch Maßnahmen im räumlich-funktionalen Umfeld des Eingriffes möglichst gleichwertig und gleichartig wiederherzustellen ("funktionaler Ausgleich").

Der Umfang der vorgeschlagenen Maßnahmen ergibt sich aus den im landespflegerischen Planungsbeitrag in Kap. 6 beschriebenen Auswirkungen der Baumaßnahmen, sowie den landschaftsplanerischen Zielvorstellungen zur Umsetzung des Bebauungsplanes.

Die Inhalte und Darstellungen der vorgeschlagenen Maßnahmen sind dem zum B-plan begleitend erstellten landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen

Zur grünordnerischen Gestaltung des Gebietes und zur Kompensation der mit dem Bauvorhaben einhergehenden Umweltwirkungen sind die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen durchzuführen, die als Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 25a und b BauGB, in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 88 LBauO integriert sind:

3.4.1 Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

3.4.1.1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die GRZ beträgt sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet jeweils 0,4. Darin ist die innere Erschießung der Baugrundstücke enthalten. Das bedeutet, daß ca. 60 % der privaten Grundstücksflächen für die Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen sind.

Je volle 300 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB). Vorschläge für die Auswahl der anzupflanzenden Bäume können der Artenliste 1 entnommen werden. Die übrigen Freiflächen des Grundstückes sollen mit landschaftsgerechten Gehölzen gemäß Artenliste 2 bepflanzt werden.

3.4.1.2 Erhaltung und Pflege bestehender Gehölz- und Vegetationsflächen

Bei Erhaltung bereits bestehender ähnlicher Strukturen auf 60 % der Grundstücksfläche kann die Pflanzbindung von Pkt. 3.4.1.1 teilweise ausgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b). Die Erhaltung der Bäume wird auf die Maßnahme von Pkt. 3.4.1.1 (Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücke) angerechnet. Bei einem Verlust der Bäume ist in der darauffolgenden Vegetationsperiode ein neuer Baum gemäß Artenliste 1 (s. Landespflegerischer Planungsbeitrag) zu pflanzen.

3.4.1.3 Planungsrechtliche Festsetzung zur grünordnerischen Gestaltung der Gebäude

Ungegliederte, fensterlose Wandflächen sind ab einer Größe von 30 qm dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist alle 2,0 m eine Pflanze zu setzen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Desweiteren wird angeregt Flachdächer, Garagen oder Carportes gemäß Artenliste 3 zu begrünen.

3.4.2 Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 88 LBauO

3.4.2.1 Verwendung versickerungsfähiger Materialien

Die nicht ständig durch Pkw-Verkehr befahrenen Verkehrsflächen, die Stellplätze und andere Befestigungsflächen im Bereich der Baugrundstücke sowie die Fußwege im rückwärtigen Bereich der Grundstücke dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind mit versickerungsfähigen Materialien (Fugenpflasterflächen, Rasenpflaster, Schotter etc.) zu befestigen.

3.4.2.2 Baumpflanzungen im Bereich des Straßenraumes

Im Bereich der Erschließungsstraßen sind mehrere Pflanzstreifen vorgesehen, die mit Gehölzen bepflanzt werden sollen. Die Pflanzstreifen sind im Abstand von 10m mit einem großkronigen Laubbaum gemäß Artenliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Je Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 4 qm anzulegen und dauerhaft zu begrünen oder alternativ sind je nach Ausführung und Gestaltung des Straßenverkehrsraumes auch überfahrbare Pflanzscheiben zugelassen.

3.4.3 Ausgleichsflächen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen

Die unmittelbar im Osten an das Baugebiet angrenzenden Flächen für die Versickerung des überschüssigen Oberflächenwassers sind als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auszuweisen und im Sinne der Landespflege zu gestalten.

3.4.3.1 Baumpflanzungen entlang der Zuwegung zu den Versickerungsmulden

Im Bereich der Zuwegung zu der Versickerungsmulde sind alle 10 m großkronige Laubbäume bzw. Obstbäume gemäß Artenliste 1 zu pflanzen.

Je Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 4 qm anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

3.4.3.2 Begrünung im Bereich der Versickerungsmulden

Die Versickerungsmulde ist mit einer spärlichen Raseneinsaat als Initialentwicklung einzusäen. Durch die Wiesenflächen im Umfeld wird eine spontane Besiedlung der Versickerungsmulden begünstigt. Die Flächen sollen 1 mal im Jahr gemäht werden. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Das Umfeld der Mulden soll als krautreicher Wiesensaum entwickelt werden mit einer jährlichen Pflegemahd (nicht vor Mitte Juni). Das Mahdgut soll entfernt werden. Der unmittelbare Ufersaum des Fließgewässers soll nicht gemäht werden.

Die Randbereiche, der für die Versickerung vorgesehenen Flächen, sollen mit großkronigen Bäumen als Einzelbäume bzw. als Baumgruppen gemäß Artenliste 4 bepflanzt werden.

3.4.4 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes (Ersatzmaßnahmen)

Zur vollständigen Kompensation der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind außerhalb des Bebauungsplanes landespflegerische Maßnahmen durchzuführen.

Die Gemeinde Hopstädten - Weiersbach stellt eine Fläche östlich der Ortslage in Richtung Heimbach zur Verfügung, die für Kompensationsmaßnahmen geeignet ist. Die Größe der Fläche beträgt ca. 2,3 ha. Die Flächen für die Ersatzmaßnahmen liegen in Flur 13 (Parzellen - Nr. 10 und 20).

3.4.4.1 Anlage einer Obstwiese

Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die im LPfIPB unter E2 dargestellte Fläche ist als Wiese anzulegen. Auf maximal 80 % der Fläche ist die Einsaat mit einer blumenreichen Regelsaatgutmischung vorzunehmen und auf mindestens 20 % der Fläche ist auf eine Einsaat zu verzichten. Die Wiese ist als zweischürige Wiese zu nutzen, das Mähgut ist abzuführen. Bei auftretendem Nährstoffmangel soll eine K-/P - Grunddüngung erfolgen. Auf jegliche Stickstoffdüngung ist zu verzichten. Entsprechend der planerischen Darstellung sind in Reihen (Pflanzabstand mindestens 15 - 20 m, Reihenabstand mindestens 35 - 40 m) Hochstamm - Obstbäume oder Laubbäume gemäß Artenliste 5 zu pflanzen.

3.4.4.2 Erhaltung der Brachfläche

Die im LPfIPB unter E3 dargestellte Fläche ist als Brachfläche zu erhalten. Die weitere Entwicklung der Gehölze ist zu tolerieren.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen - einschließlich Einfriedigungen

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO).

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metall-elemente sowie grelle Farben zu vermeiden. Ausgenommen hiervon sind ausdrücklich Anlagen auf der Dachfläche zur Verwertung von erneuerbaren Energien (Solarzellen, Wärmetauscher o.ä.), die in ihrer Gestaltung dennoch möglichst unauffällig gehalten werden.

1.2 Dachformen

Für die Hauptgebäude sind Sattel- (SD), Pultdächer (PD) und Walmdächer (WD) und daraus abgeleitete Formen von 15° bis 48° Neigung mit harter / weicher Bedachung zugelassen; für die untergeordneten Gebäuden und Nebenanlagen sind außerdem Flachdächer mit harter / weicher Bedachung gestattet. Die Dacheindeckung wird farblich nicht festgesetzt; Eindeckungen mit Wellplatten sind nicht zulässig.

Dachgauben werden allgemein zugelassen.

Bei den Dächern mit ungleichen Dachneigungen darf die Summe der Dachneigungen geteilt durch die Anzahl der unterschiedlichen Dachflächen = der höchstzulässigen Gradzahl der angegebenen Neigung (48°) entsprechen.

1.3 Einfriedigungen gemäß § 88 LBauO

An Kurven und Einmündungen von Straßen dürfen Einfriedigungen bzw. sichtbehindernde Bepflanzungen der Grünanlagen eine Höhe von 0,80 m über Gehweg- bzw. Straßenoberkante nicht überschreiten.

Einfriedigungen an der Grundstücksgrenze zur Straße und zum Nachbarn vor der vorderen Baugrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m gestattet, an der Grenze zum Nachbarn hinter der vorderen Baugrenze dürfen diese 1,80 m nicht überschreiten.

Im Bereich der Gebäudevorflächen (vor dem öffentlichen Straßenraum) dürfen keine massiven Einfriedigungsmauern sowie keine Holz- oder Maschendrahtzäune errichtet werden. Diese Flächen sind nur durch entsprechende Bepflanzungen zu gliedern und zu gestalten.

1.4 Böschungen

Der Neigungswinkel von Böschungen, die durch die Errichtung eines Gebäudes notwendig werden, darf ein Verhältnis von max. 1 : 1,5 nicht überschreiten.

Bei der Geländeanlegung sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.

Die Nachbargrundstücke dürfen durch Aufschüttungen und Abtragungen nicht beeinträchtigt werden.

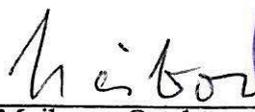
1.5 Gestaltung der Einfahrten und Stellflächen

Für die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Befestigungsarten wie wassergebundene Decke, großfugige Pflasterarten oder Rasengittersteine zu verwenden.

ausgefertigt:

Hoppstädten-Weiersbach, den 11. AUG. 2000

Ortsgemeinde Hoppstädten-Weiersbach


(Meiborg, Ortsbürgermeister)

