
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"Am Hilgenberg" in der OG Simmern, Ww.



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

März 2017



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. | Landespflegerische Festsetzungen | 8 |
| 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 1 und 2) (§ 4 BauNVO):

Die der Versorgung des Gebiets dienenden zulässigen Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ebenso sind die im WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 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 WA 1 und WA 2 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.

Gebäudehöhe (GH)

Die max. zulässige Gebäudehöhe darf folgende Höhen nicht übersteigen:

WA 1: 10,5 m

WA 2: 8,0 m

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.

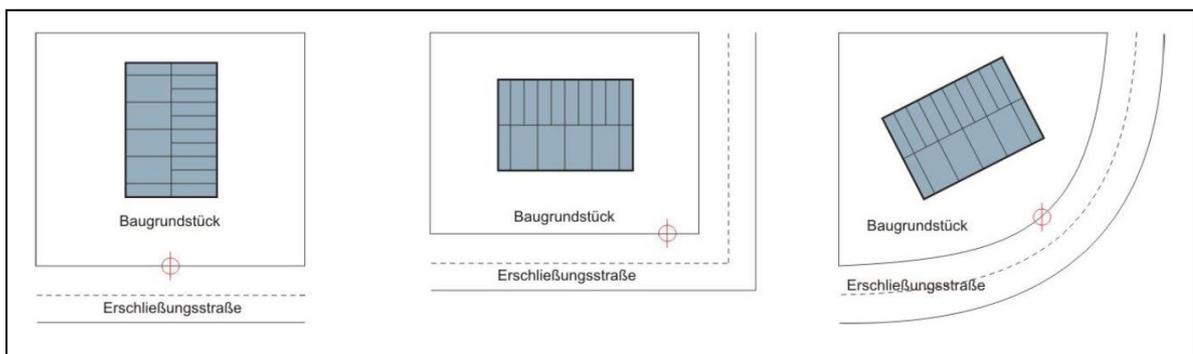


Abb. 1: Prinzipische Skizze maßgebende untere Bezugspunkte

Maßgebender oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit Flachdach darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch die Oberkante der aufsteigenden Außenwand (Oberkante Attika) um bis zu 0,5 m überschritten werden.

Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/Solaranlagen) sind um bis zu 1,0 m zulässig.

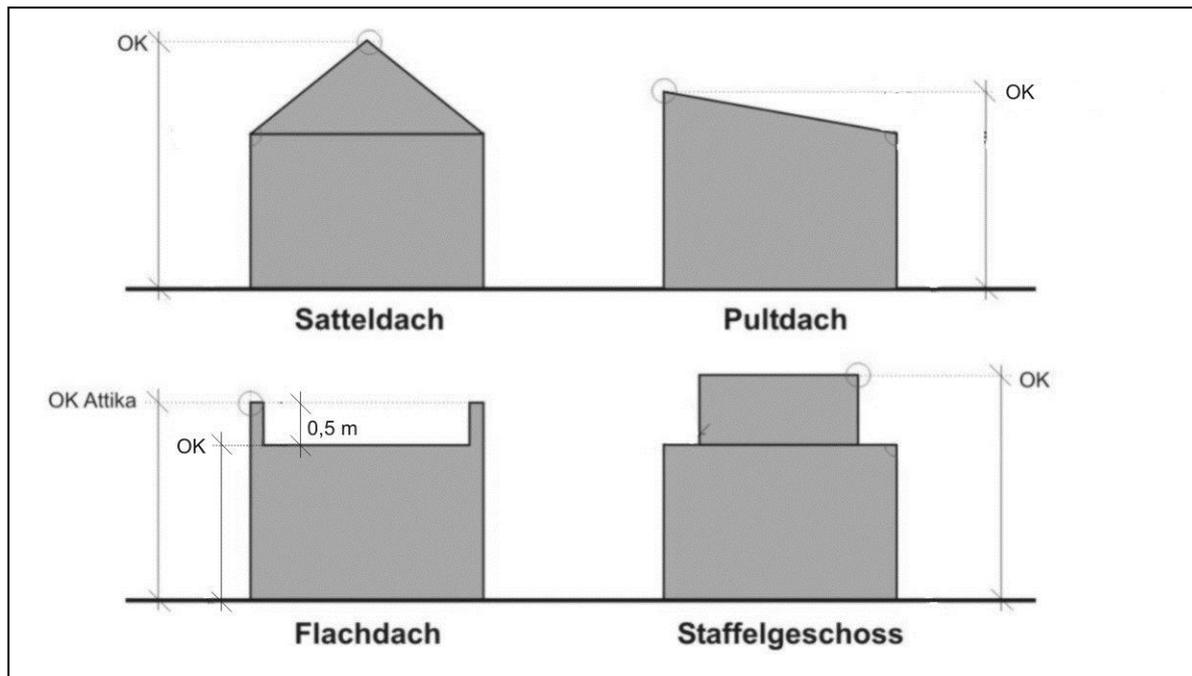


Abb. 2: Prinzipskizze maßgebende obere Bezugspunkte

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

Im WA 1 und WA 2 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 1 und WA 2 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.

1.7 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a i. V. m. § 135 a - c BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Sinne der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a – c BauGB den neu herzustellenden Verkehrsanlagen und den Wohnbauflächen wie folgt zugeordnet:

Die Maßnahme AM 2 gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird dem öffentlichen Eingriffsverursacher zugeordnet (ca. 24 %).

Die Maßnahmen AM 1 und EM1 werden den privaten Eingriffsverursachern zugeordnet (ca. 76%).



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 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 3,0 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.

2.2.3 Stützmauern und Böschungen

Abgrabungen des Geländes sind nur bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zulässig. Aufschüttungen des Geländes sind nur bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Stützmauern zur Abfangung von Gelände-/Höhenunterschieden sind bei Geländeabtrag bis zu einer Höhe von max. 2,0 m und bei Geländeauftrag bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.



Stützmauern angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen (nicht überbaubare Flächen) sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Bei Bedarf muss eine lage- und höhenmäßige Staffelung erfolgen.



3. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 und 25 a BauGB:

Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen – Maßnahme AM1
§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

Mindestens 55 % der Grundstücksflächen der Wohnbauflächen müssen gärtnerisch angelegt werden.

Je angefangene 200 qm unbebauter Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum der Liste I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B., STU 10 - 12 betragen.

Die Bäume sollen in den ersten 5 Jahren fachgerecht verankert bleiben.

Erhaltener Baumbestand wird darauf angerechnet.

Auf mind. 30 % der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., 40 - 100

Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II empfohlen.

Anlage eines Rückhaltebeckens/Entwicklung von Hochstauden – Maßnahme AM2

Die geplante Rückhaltung ist unter größtmöglicher Schonung des Gehölzbestandes in das Gelände vorzusehen. Die Einleitung in den Seifenbach wird durch einen offenen Graben oder Versickerung erfolgen.

Soweit die Flächen nicht gehölzbewachsen sind, sind hier Hochstaudenfluren zu entwickeln. Um die Dominanz der Brennesselbestände zu brechen, erfolgt in den ersten 5 Jahren eine Herbstmahd mit Abtransport des Mahdgutes. Im Anschluß wird die Fläche alle 2 Jahre im Herbst gemäht bei Abtransport des Mahdgutes.

Ziel der Maßnahme:

Die Maßnahme führt zu einer Erhöhung des Biotopwertes durch die größere Vielfaltigkeit und bei Ausbildung von Blütenpflanzen (Mädesüß, Blutweiderich) auch zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes.

Entwicklung und dauerhafter Erhalt von Extensiv-Grünland – Maßnahme EM1
§9 Abs.1 Nr.20 BauGB:

Gemäß Plankarte sind in der Gemarkung Eitelborn externe Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.



Es handelt sich um folgende Flächen:

Flur 2, Flurstück-Nr. 132/1 – 3525 qm

Flur 13, Flurstück-Nr. 76/1 – 4891 qm, davon 2725 qm
Flurstück-Nr. 80/1 – 4969 qm

Die Flächen werden aktuell als Flächen für die Baumschulkultur intensiv genutzt. Entwicklungsziel ist extensiv genutztes Grünland.

Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Grünlandsaatgutmischung (z.B. RSM 8.1) einzusäen. Die Pflege erfolgt extensiv durch eine 1- bis 2-malige Mahd im Jahr. Anfallendes Mäh- und Schnittgut sind zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig.

Ziel der Maßnahme:

Die Maßnahme führt zu einer Erhöhung des Biotopwertes (Rückzugsgebiete in der Agrarlandschaft, Vernetzungsfunktion, Bereicherung des Biotopangebotes). Ebenso finden Verbesserungen der Bodenlebewelt und -struktur durch die extensivere Nutzung statt.

Verkehrsgrün

Die gemäß Plankarte gekennzeichneten Flächen des Verkehrsgrüns sind mit einer Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland, RSM 8.1, Variante 1 einzusäen. Die Regelaussaatmenge liegt bei 10 g/qm.



4. Hinweise

Denkmalschutz

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten.

Diese Funde sind gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, zu melden (Tel. 0261 /6675-3000).

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 Böschungsflächen 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 Simmern zu beachten.

Hinweis zu den Textfestsetzungen

Die Grundstückseigentümer haben sich gegenüber dem Eigentümer der angrenzenden Straßenfläche (Straßenbaulastträger/Ortsgemeinde Simmern) verpflichtet, die im Bebauungsplan eingetragenen Böschungen zu dulden und Veränderungen an der Böschungsfäche nur insoweit vorzunehmen, dass eine Beeinträchtigung des angrenzenden Straßenkörpers oder Wirtschaftsweges nicht erfolgt. Die Nutzung der Böschung als Pflanz-, Garten- und/oder Freizeitfläche wird hiermit ausdrücklich nicht ausgeschlossen, wobei hierbei die Festsetzungen des jeweils geltenden Bebauungsplanes zu beachten sind. Jegliche Abgrabung oder Errichtung von Stützmauern im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten und mit Dienstbarkeit gesicherten Böschungsfächen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Straßenbaulastträgers. Die Genehmigung ist – vor dem Beginn der Bauarbeiten auf dem Grundstück bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur schriftlich zu beantragen, dabei sind – soweit erforderlich – auch geeignete statische Nachweise vorzulegen. Alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten trägt der jeweilige Grundstückseigentümer.

Simmern, den.....

.....
(Der Ortsbürgermeister)