

Verbandsgemeinde Wirges

**Ortsgemeinde
Ebernahn**

**Bebauungsplan
„In der Grimmel“**

Textfestsetzungen

**- Ergänzendes Verfahren -
gemäß § 215 a BauGB**

**Stand:
April 2006**

**MANNS Ingenieure
Dr. Manns + Conrad GmbH
Südstraße 14 56424 Wirges**

Inhaltsverzeichnis

Textfestsetzungen

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Maß der baulichen Nutzung
- 3 Bauweise
- 4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
- 6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 8 Pflanzbindungen und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot
- 9 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zu den Bauflächen

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 2 Dachgestaltung
- 3 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke
- 4 Einfriedungen

Textfestsetzungen

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

Als Art der baulichen Nutzung ist gemäß § 4 und § 6 BauNVO folgendes festgesetzt:

1.1 Mischgebiet (MI 1 u. MI 2) gemäß § 6 BauNVO

a) Gemäß § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO werden die nach § 6 Absatz 3 Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (**Vergnügungsstätten** i. S. d. § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO) **nicht Bestandteil** des Bebauungsplanes:

b) Darüber hinaus werden folgende sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe innerhalb der Mischgebietes ausgeschlossen:

Spielhallen und ähnliche Unternehmen i. S. d. **§ 33 Gewerbeordnung (GewO)** sowie **Betriebe mit Sex-Darbietungen** (insbesondere Striptease-Lokale), die einer Erlaubnis nach **§ 33 a GewO** bedürfen.

c) Ebenso werden gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die Regelzulässigkeiten nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO für **kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke** **nicht Bestandteil** des Bebauungsplanes

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

a) Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden folgende Regelzulässigkeiten nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für **kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke**) **nicht Bestandteil** des Bebauungsplanes.

b) Darüber hinaus werden folgende ausnahmsweise Zulässigkeiten nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO: **Gartenbaubetriebe** und Nr. 5 BauNVO: **Tankstellen** **nicht Bestandteil** des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ) definiert und wie folgt festgesetzt:

	GRZ	GFZ
Mischgebiet 1:	0,6	0,8
Mischgebiet 2:	0,3	0,6
Allgemeines Wohngebiet:	0,3	0,6

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird für alle Gebäude wie folgt festgesetzt:

Mischgebiet 1 u. 2	2 Vollgeschosse
Allgemeines Wohngebiet:	2 Vollgeschosse

Die Trauf- (TH) bzw. Firsthöhen (FH) werden begrenzt auf:

	TH	FH
Mischgebiet 1:	7,00 m	12,00 m
Mischgebiet 2:	6,5 m	11,00 m
Allgemeines Wohngebiet:	6,50 m	11,00 m

Die maximale Firsthöhe wird an dem tiefsten gelegenen Punkt des natürlichen Geländes an der Hauskante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (ausschließlich Kaminkopf) gemessen.

Die maximale Traufhöhe wird an dem tiefsten gelegenen Punkt des natürlichen Geländes an der Hauskante gemessen und gibt die Höhe am aufgehenden Mauerwerk bis zur Schnittkante mit der äußeren Dachhaut an. Als oberer

Messpunkt wird beim Mansarddach der höchst gelegene Knickpunkt (äußere Dachhaut) der unterschiedlich geneigten Dachflächen definiert.

Festsetzungen der Mindestgrundstücksgröße:

Mischgebiet 1:	mind. 400 m ²
Mischgebiet 2:	mind. 400 m ²
Allgemeines Wohngebiet:	mind. 400 m ²

Festsetzungen der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude (WE):

Mischgebiet 1:	4
Mischgebiet 2:	2
Allgemeines Wohngebiet:	2

3 Bauweise

gemäß § 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO

Die Bauweise wird wie folgt festgesetzt:

Mischgebiet 1:	o	(offene Bebauung)
Mischgebiet 2:	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Allgemeines Wohngebiet:	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung wird nicht getroffen.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) Ziff. 4 BauGB

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Vor Garagen ist ein Stellplatz (Stauraum) von mindestens 5,00 m bis zur Straßenbegrenzungslinie freizuhalten.

Je Wohneinheit wird das Anlegen von **2 Stellplätzen** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 8 und Abs. 6 LBauO festgesetzt..

Gartenlauben, Schuppen, Gerätehäuschen und ähnliche Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig § 14 (1) BauNVO).

5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

gemäß § 9 (1) Ziff. 11 BauGB

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) sind auf den Baulandflächen zu dulden.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Gemäß den Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens werden innerhalb des Bereiches von 36,0 m von der Fahrbahnachse der L 303 für Bauflächen passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Für das Baugrundstück auf den nördlichen Teilflächen der Flurstücke 1140/1, 1141/1 und 1142/1, Flur 10 gelten folgende Regelungen:

- Anordnung des Gebäudes im östlichen Bereich des Baugrundstückes,
- Gestaltung des Grundrisses (Anordnung der schutzbedürftigen Räume auf der schallabgewandten Seite),
- Bauliche Maßnahmen an den Umfassungsbauteilen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern entsprechend der „Vierundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes – Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege – Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV)“.

7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gemäß § 9 (1) Ziff. 20 BauGB

Auf der mit Planzeichen umgrenzten Fläche nordöstlich der Ortsrandstraße sind gemäß den Vorgaben des Landespflegerischen Planungsbeitrages folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

A2: Anlage eines Laubwaldes durch Anpflanzung von *Quercus robur*, *Fraxinus excelsior*, *Fagus sylvatica* sowie eingestreut *Prunus avium*, *Sorbus aucuparia* und *Carpinus betulus*. Bestehende Gehölze sind in die Aufforstung zu integrieren.

A3.1: Die zu entwickelnden Trocken- und Feuchtbrachen sind der Eigenentwicklung zu überlassen und können einmal jährlich nach dem 15. September gemäht werden. Auf der Sukzessionsfläche sind gemäß Planeintrag 10 Bäume (Vogelkirsche - *Prunus avium*) zu pflanzen.

A3.2: Die Absetzteiche sind nach Abschluss des Tonabbaus bzw. der Rückverfüllung in naturnahe Kleingewässer und Feuchtbrachen umzugestalten.

A3.3: Anlage einer Streuobstwiese, Einsaat einer landwirtschaftlichen Grünlandmischung und Pflanzung von 10 Obsthochstämmen regionaltypischer Sorten. Extensive Pflege von Grünland und Obstbäumen gemäß dem „Förderprogramm Umweltschonende Landbewirtschaftung“ Grünlandvariante 3.

A6: Renaturierung des Krümmelbaches entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung. Entwicklung von Ufervegetation durch natürliche Sukzession. Pflanzung von Einzelgehölzen und Gehölzgruppen entlang der neu angelegten Bachabschnitte

Die nicht mehr benötigten Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind zu entsiegeln und zu rekultivieren (**A1**).

- Versickerung von Oberflächenwasser

Zur Minimierung der Wirkung der Versiegelung ist das Oberflächenwasser nicht direkt und ungedrosselt der öffentlichen Kanalisation zu zuführen. Hierzu sind entsprechende Flächen mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 3,50 m³ zu schaffen. Diese Flächen sollen eine Versickerung des Oberflächenwassers gewährleisten.

Als Alternative zur Schaffung von offenen Rückhalte- u. Versickerungsflächen ist der Bau eines Regenspeichers zulässig. Es empfiehlt sich, diesen mit Zisterne zur Regenwassernutzung zu kombinieren. Das Volumen zur Regenwasserspeicherung (mindestens 3,50 m³) muss über eine Versickerungsmöglichkeit oder über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation entleert werden.

Beim Anschluss an die Kanalisation ist eine Drosseleinrichtung vorzusehen, die die Entleerung über einen Zeitraum von 12 Stunden verteilt.

8 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

(§ 9 (1) 25 a, b BauGB)

- Ausgleichsmaßnahmen

Die in der Planurkunde gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahme zu schützen.

Die öffentliche Grünfläche entlang der Ortsrandstraße ist gemäß Planeintrag mit 14 Bäumen (Vogelkirsche - *Prunus avium*, Mindeststammumfang 14-16 cm) zu bepflanzen **(A4)**.

Die mit einer Pflanzbindung umgrenzten öffentlichen Grünflächen sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Hierbei sind gemäß Planeintrag frei wachsende, durchgehende Hecken aus heimischen Bäumen und 20 Sträuchern zu pflanzen. Der Anteil der Bäume muss mindestens 30% betragen **(A7)**.

Private Baugrundstücke sind zu begrünen. Bei Grundstücken bis 700 m² sind mindestens zwei einheimische Laubbäume oder Obstbaumhochstämme zu pflanzen. Für jede weitere angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein weiterer Baum zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.

Für Pflanzungen sind einheimische Baum- und Straucharten sowie Obstbäume (Hochstämme) zu verwenden, z.B.:

- Bäume (Mindeststammumfang 10-12 cm):
Stieleiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Feldahorn (*Acer campestre*), Birke (*Betula pendula*), Erle (*Alnus glutinosa*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Obstbaumhochstämme in Lokalsorten.
- Sträucher (Mindestgröße 60-100 cm):
Hasel (*Corylus avellana*), Wildrosen (*Rosa canina* u.a.), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Salweide (*Salix caprea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Weißdorn (*Crataegus spec*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

9 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zu den Bauflächen

(§ 9 (1a) BauGB)

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen auf den Grundstücken und an anderer Stelle im sonstigen Bereich des Bebauungsplanes dienen im Sinne des § 1 a Abs. 3 dazu, Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können der Gesamtheit der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden. Für Teilbereiche des Bebauungsplanes ist kein Ausgleich erforderlich, da hier bereits eine Bebauung/Versiegelung vorhanden ist oder eine Bebauung bzw. ein Straßenausbau nach derzeitigem Rechtsstand möglich wäre. Diese werden von der Zuordnung ausgenommen:

- Nr.1: WA-Flächen an der Straße „In der Grimmel“ bis zur dargestellten rückwärtigen Grundstücksgrenze.
- Nr.2: Bebaute WA-Fläche am südlichen Plangebietsrand: dargestellte Flurstücksnummer 370/1 in einer Tiefe von 10,00 m von der Plangebietsgrenze an.
- Nr.3: MI 1: Bebaute Flächen und Bauflächen bis zur dargestellten Abgrenzung der Abgrabungsflächen

- Nr.4: MI 2: Bebaute Flächen und Bauflächen entlang der „Kapellenstraße“, dargestellte Flurstücksnummern 368/4, 368/3, 367/2, 367/3, 366/1, 365/1, 363/1.
- Nr.5: MI 2-Flächen im nordwestlichen Plangebietsbereich zwischen dargestelltem Privatweg und der dargestellten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.
- Nr.6: Straße „In der Grimmel“ einschließlich Fußgängerbereich zwischen südlicher Plangebietsgrenze und dargestellter Abgrenzung der Abgrabungsflächen.
- Nr.7: „Kapellenstraße“ einschließlich Fußgängerbereich.
- Nr.8: Dargestellter Privatweg im nordwestlichen Plangebietsbereich.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen erfolgt entsprechend der überbaubaren Grundstücksfläche und der zu erwartenden Versiegelung. Aufgrund der landespflegerischen Flächenbilanz werden die Ausgleichsflächen nordöstlich der Ortsrandstraße und die mit Pflanzgebot belegten öffentlichen Grünflächen (**A1, A2, A3, A4, A6, A7**) zu je 61% den privaten Baugrundstücken zugeordnet. Die restlichen 39% werden den Erschließungsstraßen und Fußwegen zugeordnet. Der Verteilungsschlüssel für die einzelnen Erschließungseinheiten (z.B. Ortsrandstraße einschließlich Anbindung, innere Erschließungsstraßen, Gehwege und Wege) ist die Fläche der Versiegelung.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO

Material und Farbgebung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind grellbunte Farben sowie glänzende Metall- und Kunststoffverkleidungen unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Natursteinmauerwerk, Verklinkerung, etc. zu verwenden.

2 Dachgestaltung

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO

Im gesamten Geltungsbereich ist für die Hauptgebäude nur die geneigte Dachform zulässig. Die Dachneigung wird mit 25° - 45° festgesetzt.

Beim Pultdach und Mansarddach ist die Dachneigung mit Berücksichtigung der Definitionen von Trauf- und Firsthöhe (vgl. Punkt 2 - Bauplanungsrechtliche Textfestsetzungen) freigestellt.

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform frei.

Die Summe der Dachaufbauten darf 2/3, diejenige der Zwerchgiebel 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

3 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (1) und (6) LBauO

Fußwege, Private Verkehrsflächen, Zufahrten und Stellplätze sind wasser-durchlässige herzustellen (breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebun-dene Decke, etc.).

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen. Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10% nicht zu über-schreiten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt wer-den.

4 Einfriedungen

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (6) LBauO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen der Grundstücke entlang öffentlicher Wege und Straßen nur in Hecken oder Holzzäunen sowie nicht blickdichte Zäune bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

Im Bereich der Sichtflächen ist eine Bebauung, Einfriedung, Lagerung bzw. Be-pflanzung von mehr als 0,80 m Höhe nicht zulässig.

<p>Die Planung wurde bearbeitet von</p> <p>MANNS Ingenieure Dr. Manns + Conrad GmbH Südstraße 14 56422 Wirges</p> <p>Wirges, im April 2006</p>	<p>anerkannt durch</p> <p>Gemeinde Ebernhahn</p> <p>Ebernhahn, im April 2006</p>
<p>Stempel und Unterschrift</p>	<p>Stempel und Unterschrift</p>