

# Verbandsgemeinde Wirges

## Ortsgemeinde Ötzingen

### Bebauungsplan

## Wohnpark „Am Malberg“

Teil A: Begründung

<b>Teil B:</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>
----------------	--------------------------------

Teil C: Planteil

<b>Vereinfachtes Verfahren gem. § 13a BauGB</b>
---

**November 2011**

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365 BS 213-1), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.04.2009 (GVBl. 162)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz-LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163 f.)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2542)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23.03.78 (GVBl. S. 159), zuletzt § 32 geändert durch Gesetz vom 15.09.2009 GVBl. S.333)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.77 (GVBl. S. 273), zuletzt §9 geändert durch Art.I 1 des Gesetze vom 07.07.2009 (GVBl. S. 280)
- Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist"
- Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWAG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 12 vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

# **Inhaltsverzeichnis**

## **Textfestsetzungen**

### **Teil I**

#### **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- 1 Art der baulichen Nutzung**
- 2 Maß der baulichen Nutzung**
- 3 Bauweise**
- 4 Schalltechnische Festsetzungen**
- 5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
- 6 Pflanzbindungen und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot**

### **Teil II**

#### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 1 Dachgestaltung**
- 2 Behandlung des Oberflächenwassers**
- 3 Einfriedungen**
- 4 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke**

#### **Hinweise**

# Textfestsetzungen

## Rechtsgrundlagen

### Teil I

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO

folgende Nutzungen sind zulässig:

- gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 Wohngebäude,
- gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Alle anderen unter § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO angegebenen Nutzungen sind unzulässig.

#### **Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO

folgende Nutzungen sind zulässig:

- gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 Wohngebäude,
- gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
- gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe

Alle anderen unter § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO angegebenen Nutzungen sind unzulässig.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

	GRZ	GFZ
WA und MI:	0,4	0,8

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

WA und MI:	2 Vollgeschosse
------------	-----------------

Die Firsthöhen (FH) werden begrenzt auf:

	FH
WA und MI:	10,00 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.

Festsetzungen der Wohneinheiten/Gebäude (WE):

WA und MI:	max. 3 WE
------------	-----------

### 3 Bauweise

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO

Die Bauweise wird wie folgt festgesetzt:

WA und MI:           o       (offene Bauweise)  
nach § 22 Abs. 1 BauNVO

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 4. Schalltechnische Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei neu zu errichtenden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV durch entsprechende bautechnische Maßnahmen zu gewährleisten.

Für das Plangebiet werden zur Einhaltung des Nachtwertes von 50 dB (A) nach DIN 18005 folgende Festsetzungen getroffen:

Die Überschreitung des Nachtwertes bemisst sich bis zu einem Abstand von 32 m von der Achse der K 81. Für die Neuerrichtung von Wohngebäuden im Plangebiet werden innerhalb dieser Abstandsfläche folgende Festsetzungen hinsichtlich der Anordnung der Schlafräume getroffen.

- Gestaltung der Grundrisse der zu planenden Gebäude, so dass keine Schlaf- und Wohnräume im Obergeschoss in Richtung Westen zur K 81 ausgerichtet werden (Toiletten, Küchen, Bäder, Treppenhäuser und Wirtschaftsräume können angeordnet werden).
- Für die zur K 81 orientierten Fenster sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 ( $R'_w = 30$  bis  $34$  dB(A)) entsprechend VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ in den Schlafräumen.

- Bei Schlafräumen ist zusätzlich der Einbau von schallgedämmten Dauerlüftern, der ausreichenden Luftaustausch gewährleistet, zu empfehlen.

## **5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Stellplätze, auch überdacht, sind nur innerhalb der seitlichen bzw. rückwärtigen (straßenabgewandten) überbaubaren Grundstücksflächen / Abstandsflächen zulässig.

Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m bis zur Straßenbegrenzungslinie freizuhalten.

Je Wohneinheit wird das Anlegen von zwei Stellplätzen 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 Abs. 1 BauNVO. Im straßenseitigen 3,00 m Bereich und im Bereich der Sichtflächen sind untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m über gewachsenem Gelände zulässig.

## **6 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB

Private Baugrundstücke sind zu begrünen. Bei Grundstücken bis 600 m<sup>2</sup> sind mindestens zwei einheimische Laubbäume oder Obstbaumhochstämme zu pflanzen. Für jede weitere angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein weiterer Baum zu pflanzen.

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*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Obstbaumhochstämme in Lokalsorten.

Sträucher (Mindestgröße 60-100 cm):

Wildrosen (*Rosa canina* u.a.), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Weißdorn (*Crataegus spec*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Alpenbeere (*Ribes alpinum*).

## Teil II

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### **1 Dachgestaltung**

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 6 LBauO

Im gesamten Geltungsbereich ist für die Hauptgebäude nur die geneigte Dachform zulässig. Die Dachneigung wird bis maximal 45° festgesetzt.

Bei Mansarddächern ist Dachneigung mit Berücksichtigung der Definition der Firsthöhe (vgl. Pkt. 2 Bauplanungsrechtliche Textfestsetzungen) freigestellt.

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

Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben zu errichten, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist. Die Summe der Einzelgauben darf 2/3, diejenige der Zwerchgiebel 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

#### **2 Behandlung des Oberflächenwassers**

Die Einleitung der Abwässer erfolgt im Mischsystem.  
(weitere Angaben gem. Entwässerungskonzept)

#### **3 Einfriedungen und Bebauung im straßenseitigen Bereich**

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 87 Abs. 6 LBauO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bebauungen, Bepflanzungen, Lagerungen und Einfriedungen der Grundstücke entlang öffentlicher Wege und Straßen im straßenseitigen 3,00 m Bereich und im Bereich der Sichtflächen bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

#### **4 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke**

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 87 Abs. 6 LBauO

Fußwege, Stellplätze und Zufahrten sind als Pflasterflächen oder wasserdurchlässige Flächen herzustellen (breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene 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 überschreiten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

## Teil III

### Hinweise:

#### **Behandlung des Oberflächenwassers**

Zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers wird empfohlen, das Regenwasser zu sammeln und für Brauchwasserzwecke (z.B. Produktionskreislauf, Reinigung von Fahrzeugen und Außenflächen, Bewässerung von Grünanlagen, etc.) zu verwenden.

#### **Behandlung des Oberbodens**

Der Oberboden ist gemäß DIN 18300 zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschleppen, auf den anzulegenden Vegetationsflächen wieder aufzubringen oder einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

#### **Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme**

Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Sand und Kies über Gesteinen der Unterdevon. Damit durch die Bohrungen keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgt, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.

#### **Solarenergie**

Im Zusammenhang mit der Errichtung von Neubauten bzw. Um- und Erweiterungsbauten wird die Nutzung regenerativer Energien empfohlen.

#### **Nutzung der Birkenhalle**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemeindliche Veranstaltungen (Fortbildungsmaßnahmen, Seminare, Frauenkaffee, Herbstkonzert, Buchausstellung und Geburtstagsfeiern) als auch Feiern bei besonderen kommunalen Festen (Fastnacht, Kirmes etc.) in der Birkenhalle stattfinden. Entsprechend Freizeitlärm-Richtlinie dürfen Veranstaltungen dieser Art nachts nicht mehr als 45 dB(A) verursachen. Seltene Störereignisse dürfen an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und auch nicht an mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden nachts nicht mehr als 55 dB(A) überschreiten. Unter Bezug auf den Bundesgerichtshof dürfen sie - als sehr seltenes Ereignis maximal fünfmal im Jahr - nicht lauter als 70 dB(A) laut sein. Bei Veranstaltungen

gen des historischen und kulturellen Brauchtums bzw. bei besonderen kommunalen Festen sind wiederum Ausnahmen möglich. Schalltechnischen Auswirkungen auf das Wohngebiet durch die Nutzung der Birkenhalle sind somit nicht gegeben.

tx-tf-111119

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Textfestsetzungen, stimmt in allen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.