

TEXTFESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB zur Bebauungsplanänderung "Gebückerfeldchen" der Stadt Wirges in der Verbandsgemeinde Wirges

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB/§ 1 (2+3) BauNVO)

1.1 Im Plangebiet sind gemäß § 4 BauNVO allgemeine Wohngebiete (WA), gemäß § 6 BauNVO Mischgebiete (MI) und gemäß § 8 BauNVO Gewerbegebiete (GE) festgesetzt.

1.1.1 Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Festsetzungen für die Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 (5+9) BauNVO werden die nach § 6 (2) Nr. 5 - 8 zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die nach § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.3 Festsetzungen für das Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 1 (5+9) BauNVO nur Betriebe, von deren Anlage keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen.

Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 der TA-Luft in der Fassung vom 28.02.1986 abzuleiten.

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 8 (2) Nr. 4 zulässigen Anlagen ausgeschlossen werden.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die nach § 8 (3) Nr. 2+3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB/§ 16 und 17 BauNVO)

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl (GRZ), Geschößflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 18 (1) BauNVO sind durch Planeinschrieb Trauf- und Firsthöhen vorgegeben. Gemessen wird im Mittel des vorhandenen, gewachsenen Geländes bzw. vom festgelegten Bezugspunkt (Planeinschrieb).

3. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

3.1.1 Festsetzungen zu Baugrenzen

Ein Vortreten von Gebäudeteilen auf max. $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge bis max. 1,50 m (Erker, Treppenhausvorbauten) ist zulässig (§ 23 (3) BauNVO).

3.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind festgesetzt.

3.2.1 In den nicht überbaubaren Flächen ist die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Rampen zulässig. Hierbei dürfen in Mischgebieten diese Flächen 25 %, in Gewerbegebieten 50 % der nicht überbauten Grundstücksfläche nicht überschreiten.

3.2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

4. Die Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB / § 12 (2+6) und § 19 (4) BauNVO)

4.1 Grundstückszufahrten im Bereich privater Grünflächen (Vorgartenbereiche) dürfen max. 4,5 m breit sein.

4.2 Sonstige Grundstückszufahrten dürfen max. 6,5 m breit sein.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Bodenversiegelung

Innerhalb der Grundstücksfreifläche (alle nicht überbauten Flächen, d.h. auch die nicht bebauten Flächen der bebaubaren Fläche) sind für die befestigten Flächen bodenversiegelnde Maßnahmen (z.B. Asphaltdecken) nicht zulässig. Eine Befestigung von Zufahrten über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.

5.1.1 Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Sie sind zu mindestens 50 % als wasserdurchlässige Fläche zu gestalten. Bodenversiegelnde Decken sind mit Ausnahme der Fahrbahnen generell verboten.

5.1.2 Die Stellplätze im Bereich der Baugrundstücke sind als unversiegelte Flächen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteine etc.) auszubilden.

5.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB)

5.2.1 Die im Plan dargestellten Pflanzungen sind herzustellen bzw. unbedingt zu erhalten.

5.2.2 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dürfen nur die notwendigen Gehwege aufweisen. Sie sind ansonsten unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Je angefangene 200 qm ist je 1 heimischer Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

5.2.3 Verkehrsgrün

In den Sichtfeldern sind Pflanzungen bis max. 0,80 m Höhe zulässig. Innerhalb der Freileitungsschutzstreifen dürfen bei Bepflanzungen nur niedrigwachsende Gehölze verwendet werden.

5.2.4 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

5.2.5 Im Gewerbegebiet (GE) sind mindestens 20 % der Fassaden zu begrünen. In Bereichen geschlossener Wandteile mit mehr als 80 qm Fassadenfläche sind mindestens 30 % der Fassaden zu begrünen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 20.01.1977 (GVBl. S. 339) sowie § 86 (1-3) LBauO Rh-Pf. vom 28.11.1986 (GVBl S. 307).

6. Außengestaltung der baulichen Anlagen

6.1 Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet

6.1.1 Dachgestaltung, Dachform, Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheindeckungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur geneigte Dächer von 30 - 45° zulässig. Die Dacheindeckung ist einheitlich in Ziegel (rot) zu halten bzw. abzustimmen. Die Dacheindeckung mit Kunststoffplatten o.ä. auch als Teileindeckung ist unzulässig.

6.1.2 Die Fassaden der Gebäude dürfen nicht mit poliertem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Spaltriemchen, Mosaik, Zementplatten oder Kunststoff verkleidet werden. Die Verwendung von Steinputz oder ähnlich wirkenden Anstrichen ist nicht zulässig.

6.2 Festsetzungen im Mischgebiet

6.2.1 Dachgestaltung, Dachform, Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheindeckungen

Im Mischgebiet sind nur geneigte Dächer von 30 - 45° zulässig. Die Dacheindeckung innerhalb dieser Hausgruppe ist einheitlich zu halten bzw. abzustimmen. Die Dacheindeckung mit Kunststoffplatten o.ä. ist unzulässig.

Die Dachneigung ist bei Grenzbebauung innerhalb einer Hausgruppe einheitlich zu halten bzw. abzustimmen.

6.2.2 Die Fassaden der Gebäude dürfen nicht mit poliertem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Spaltriemchen, Mosaik, Zementplatten oder Kunststoff verkleidet werden. Die Verwendung von Steinputz oder ähnlich wirkenden Anstrichen ist nicht zulässig.

6.3 Festsetzungen im Gewerbegebiet

6.3.1 Dachgestaltung, Dachform, Dachaufbau

Im Gewerbegebiet sind bei zwei- bis dreigeschossiger Bebauung geneigte Dächer von 30-45° zulässig.

Ansonsten sind Flachdächer und funktional bedingte Sheddächer, die mit einer Attika verblendet werden, zulässig.

Die Dacheindeckung mit Kunststoffplatten o.ä. ist unzulässig.

6.3.2 Fassaden

Fassaden, deren Gesamtlänge mehr als 25 m beträgt, sind nach längstens 20 m mit einem Gebäudevor- oder -rücksprung von mind. 0,5 m über mind. 2/3 der Gebäudehöhe zu versehen.

7. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

7.1 Der Mindestanteil der Grundstücksfreiflächen, der als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten ist und nicht befestigt werden darf, wird wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	MI	GE
Mindestanteil der Grundstücksfreiflächen %	70	30

7.1.1 Für die Bepflanzung der Grundstücksflächen (bezogen auf die Gesamtgrundstücksfläche) mit Bäumen (lt. Pflanzenliste) wird festgesetzt:

Baugebiet	MI	GE
Mindestens 1 Baum je angef. qm	250	200

Angerechnet werden die im Bebauungsplan auf den Grundstücksflächen festgesetzten Bäume (Pflanzung nach Pflanzenliste)

7.1.2 Der Mindestanteil der Grundstücksfläche, der mit Sträuchern zu bepflanzen ist (Pflanzung nach Pflanzenliste), wird wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	MI	GE
Mindestens 5 Sträucher je angef. qm	150	200

Im Mischgebiet sind in jedem Vorgarten mindestens ein einheimischer Laubbaum, ein Großstrauch oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu pflegen.

7.1.3 Abpflanzungen der Stellplätze (Gewerbegebiet)

Die Pkw-Abstellplätze sind zu übergrünen, für jeweils fünf Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.

Die Baumpflanzungen werden auf die Pflanzungen entsprechend Ziffer 7.1.1 angerechnet.

7.1.4 Anrechnung von Gehölzen

Für die Festsetzungen 7.1.1 und 7.1.2 sind nur folgende Gehölze anrechenbar:

- vorhandene und nach Durchführung der Baumaßnahme erhaltene Bäume, Obstbäume und Sträucher
- Neuanpflanzungen von Laubbäumen von mindestens 2 m Höhe bzw. einem Stammumfang von mindestens 14 cm oder Obsthochstämme
- Neuanpflanzungen von Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 40 cm
- ausschließlich Gehölze, die - soweit nicht anders festgesetzt - in der Gehölzliste enthalten sind.

7.2 Befestigung von Zufahrten, Stellplätze, Wege und Hofflächen

Zulässig sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Betonsteinpflaster (in Anpassung an die öffentlichen Flächen) auf wasserdurchlässigem Unterbau.

Im Bereich der Stellplatzflächen sind nur die Zufahrtswege zu befestigen.

Die Stellflächen sind mit Rasengittersteinen oder Rasenpflaster oder wassergebundener Decke anzulegen.

Der Mindestabstand zwischen Vorderkante Garage bzw. Vorderkante Carport und Straßenbegrenzungslinie muß 5 m betragen, um den Vorgartenbereich freizuhalten. Pkw-Stellplätze können ausnahmsweise innerhalb dieser Zone zugelassen werden.

Tiefgaragen müssen im Bereich der gärtnerisch anzulegenden Grundstücksfläche eine mindestens 50 cm dicke Erddecke erhalten, deren Aufbau eine dauerhafte Begrünung ermöglicht.

7.3 Einfriedungen

Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen die Einfriedungen (Mauern, Zäune o.ä.) von max. 1,5 m Höhe auf max. 1/3 der Gesamtlänge zulässig.

Die Zulässigkeit von Abpflanzungen (bis 1,5 m Höhe) bleibt unberührt.

Zum Nachbargrundstück sind max. 1,25 m hohe Zäune zulässig. Als Sichtschutz sind im Terrassenbereich Mauern/Zäune oder Hecken bis max. 2 m Höhe auf einer Gesamtlänge von max. 5 m zulässig.

Im Gewerbegebiet sind entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen Einfriedungen bis max. 1,5 m Höhe zulässig, sie sind mindestens 1 m hinter die Grundstücksgrenze zu setzen und zum öffentlichen Bereich hin abzupflanzen, es sei denn, vor der Grundstücksgrenze liegt ein mind. 1 m breiter öffentlicher Grünstreifen.

7.4 Abfallbehälterplätze

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblick abzuschirmen.

Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen. Im Baugesuch ist die Lage der Abfallbehälterplätze und die Art der Abschirmung anzugeben.

8. Nachrichtliche Übernahme von anderen nach gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB

Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne aller öffentlichen Bauvorhaben sind mit der Unteren Landespflegebehörde abzustimmen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in der ab 01.04.1991 gültigen Fassung

Durch diese Textfestsetzungen werden die bisherigen Textfestsetzungen aufgehoben.

Wirges, Dezember 1994

Architekturbüro
Herkenroth + Merfels
Am Eschenacker 8
56422 Wirges
Tel. 02602/69555
Fax 02602/80601

Udo Herkenroth, Architekt

PFLANZENLISTE zur Bebauungsplanänderung "Gebücksfeldchen"
mit standortgerechten Gehölzen und Stammumfang (STU) oder Höhe

A. Private Anpflanzungen

A.1. Bäume

(Hochstamm/Stammbüsche STU 12-14 cm oder 200-250 cm Höhe)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuß
Malus silvestris	Wildapfel
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus ssp. pyraeaster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Es werden auch sämtliche hochstämmige Obstbäume empfohlen

A.2 Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Bergjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa spec.	Strauchrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

A.3 Heckenpflanzen

Laubabwerfende

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Cornus mas
 Crataegus-Arten
 Fagus sylvatica
 Ligustrum vulgare

Kornelkirsche
 Weißdorn-Arten
 Rotbuche
 Liguster

Immergrüne

Ilex aquifolium
 Ligustrum vulgare 'Atrovirens'
 Pyracantha-Arten
 Taxus baccata

Stechpalme
 Immergrüner Liguster
 Feuerdorn-Arten
 Eibe

B. Grünzone Bachbereich

B.1 Bäume

B Alnus glutinosa
 B Fraxinus excelsior
 B Salix alba
 B Salix fragilis
 Acer pseudoplatanus
 Carpinus betulus
 Prunus avium
 Populus tremula
 Quercus robur
 Tilia cordata

Roterle
 Esche
 Silberweide
 Bruchweide
 Bergahorn
 Hainbuche
 Vogelkirsche
 Zitterpappel
 Stieleiche
 Winterlinde

B = am Bachufer nur diese Bäume

B.2 Sträucher

Acer campestre
 Cornus mas
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Crataegus monogyna
 Prunus spinosa
 Rhamnus frangula
 Rosa canina
 Rosa spec.
 Salix caprea
 B Salix triandra
 B Salix viminalis
 Sambucus nigra

Feldahorn
 Kornelkirsche
 Hartriegel
 Haselnuß
 Weißdorn
 Schlehe
 Faulbaum Rosa
 Hundsrose
 Strauchrose
 Salweide
 Mangelweide
 Korbweide
 Schwarzer Holunder

C. Straßenbäume

Acer pseudoplatanus
 Carpinus betulus
 Fraxinus excelsior
 Quercus petraea
 Quercus intermedia
 Sorbus intermedia
 Tilia cordata
 Tilia cordata 'Greenspire'
 Tilia intermedia

Bergahorn
 Hainbuche
 Esche
 Traubeneiche
 Stieleiche
 Nordische Eberesche
 Winterlinde
 Linde
 Linde

Pro Straße/Platz und Parkplatz nur je eine Art verwenden!