



**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
„ZWISCHEN HAUPTSTRASSE UND
PETER-FRIEDHOFEN-STRASSE“**

- TEXTFESTSETZUNGEN -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (2) BauGB und
der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (2) BauGB
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Projekt:

Ortsgemeinde Weitersburg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Zwischen Hauptstraße und Peter-Friedhofen-Straße“
Textfestsetzungen

Stand:

19. Mai 2021



INHALTSVERZEICHNIS

HINWEIS.....	4
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1 Zulässigkeiten zur Art der baulichen Nutzung.....	4
2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO und § 1 (4) bis (9) BauNVO).....	4
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO).....	5
3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB I.V.M. §22 und § 23BauNVO).....	5
4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)	6
5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	6
6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	7
7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).....	7
B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO	9
1 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)	9
2 Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)	9
HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	9

HINWEIS

Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) ist die Parzelle Gemarkung Weitersburg, Flur 15, Nr. 80/2.

Die Parzellen Gemarkung Weitersburg, Flur 15, Nrn. 79, 80/4 und 81/4 sind nicht Bestandteil des VEP sind und werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Zulässigkeiten zur Art der baulichen Nutzung

Für die vom Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) erfasste Parzelle Gemarkung Weitersburg, Flur 15, Nr. 80/2 sind Wohngebäude i.S. des § 3 (2) Nr. 1 BauNVO zulässig.

Allerdings sind Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, unzulässig.

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO und § 1 (4) bis (9) BauNVO)

(1) Als Art der baulichen Nutzung für die nicht vom VEP erfassten Flächen ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässigkeitskatalog

Im Mischgebiet sind unzulässig:

1. Gartenbaubetriebe.
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten, (wie z.B. Nachtlokale aller Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Discotheken sowie Spiel- und Automatenhallen),
4. Wettbüros und Wettannahmestellen, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Kunden/ Besucher im Vordergrund steht und die über ein Angebot zum Verweilen/ Aufenthalt verfügen,
5. Einzelhandelsbetriebe, sofern es sich bei deren Sortiment um Produkte mit sexuellem Charakter handelt (= Verkaufsstellen für Sex-Artikel [Sex-Shops]. sowie Videotheken),
6. Gewerbebetriebe, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

(1) Grundflächenzahl

- a) Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit $GRZ = 0,6$ festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ i.S. des § 19 (4) BauGB für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist zulässig.

(2) Zahl der Vollgeschosse

- a) Für die vom VEP erfasste Parzelle ist die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit $Z = III$ festgesetzt.

Im Teilgebiet W2 ist das III. Vollgeschoss lediglich als Staffelgeschoss zulässig.

Der Rücksprung des Staffelgeschosses – bezogen auf die Gebäudewände des darunter liegenden Geschosses – muss allseitig mindestens 0,8 m betragen.

- b) Im Mischgebiet ist die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit $Z = III$ festgesetzt.

(3) Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis Oberkante des Daches.

Die Gebäudehöhe (GH) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
- bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand (Attika).

Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist mit $GH = 10$ m festgesetzt.

3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) NR. 2 BauGB I.V.M. §22 und § 23BauNVO)

- (1) Für die vom VEP erfasste Parzelle sind nur Einzelhäuser i.S. des § 22 (2) BauNVO zulässig.

- (2) Für die vom VEP erfasste Parzelle sind Hauptgebäude nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- (3) Für die vom VEP erfasste Parzelle ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Hauptgebäude und „sonstigen“ untergeordneten Gebäudeteilen wie Treppenhaus, Aufzug, Balkon, Wintergarten u.ä. nicht zulässig.

Lediglich ebenerdige Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen um höchstens 1,5 m überschreiten.

- (4) Im Mischgebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen angrenzender Straßenbegrenzungslinie und vorderster Baugrenze) in einer Tiefe von 3 m - gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - unzulässig.

- (2) Garagen

Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von 5 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

- (3) Stellplätze

Für die vom VEP erfasste Parzelle sind Stellplätze – auch überdachte Stellplätze (Carports) - nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Flächen für Stellplätze (siehe Planeinschrieb „St“) zulässig.

5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Für die vom VEP erfasste Parzelle ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt begrenzt:

	Wohneinheiten
W1	7
W2	6

6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen u.ä. sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien).

7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- (1) Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 25% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche mit regionstypischen Pflanzen zu entwickeln.

Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen.

Es sind mindestens 5 hochstämmige landschaftstypische Obstbäume (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder hochstämmige Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen.

Es sollen Pflanzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden.

Pflanzliste

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

<u>Apfelsorten</u>	<u>Birnsorten</u>	<u>Süßkirschen</u>	<u>Pflaumen</u>
Krügers Dickstiel	Gellerts Butterbirne	Braune Leberkirsche	Hauszwetsche
Gravensteiner	Gute Luise	Große Schwarze Knorpel	Ontariopflaume
Goldparmäne	Köstliche aus Charneux	Schneiders Späte Knorpel	Ersinger Frühzwetsche
James Grieve	Conference	Büttners rote Knorpelkirsche	Wangenheimer Frühzwetsche
Prinz Albrecht von Preußen	Madame Verté		Zwetsche Hanita

Schöner von
Herrenhut
Dülmener Ro-
senapfel

Frühe aus
Trévoux

Mirabelle von
Nancy
Quillins Renek-
lode

Sträucher:

Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Hasel
Zweigriffeliger Weißdorn
Eingriffeliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
(Strauch)
Faulbaum
Purgier-Kreuzdorn
Feldrose
Hundsrose
Brombeere
Himbeere
Salweide
Traubenholunder
Schwarzer Holunder
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Hasel
Zweigriffeliger Weißdorn
Eingriffeliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
(Strauch)
Faulbaum
Schlehe
Gemeiner Schneeball
Sanddorn
Faulbaum

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaea
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum

Frangulus alnus
Rhamnus catharticus
Rosa arvensis
Rosa canina
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix caprea
Sambucus racemosa
Sambucus nigra
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaea
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum

Rhamnus catharticus
Prunus spinosa
Virburnum lantana
Hippophae rhamnoides
Frangulus alnus

- (2) Die Dächer im Bereich des VEP sind in Form einer extensiven Dachbegrü-
nung flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO

1 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

- (1) Die Dachneigung ist mit $\leq 48^\circ$ festgesetzt.
- (2) Für die vom VEP erfasste Parzelle gelten folgende Regelungen:
 - Es ist nur das Flachdach oder das geneigte Dach in Form eines Walm-dachs zulässig.
 - Dachaufbauten sind unzulässig.
 - Die Dacheindeckung mit Anlagen und Einrichtungen regenerativer Ener-gien auf den Dachflächen ist zulässig.

2 Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)

Stellplätze müssen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nach-folgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- je Wohneinheit 1,5 Stellplätze,

(Hinweis: Für die sonstigen zulässigen Nutzungsarten gelten die landesrecht-lichen Vorschriften)

HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberboden-ablagerung (Quelle: www.beuth.de).
2. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Di-rektion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Kob-lenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologi-schen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Do-kumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bau-ausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.
3. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entspre-chend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020) durchführen zu lassen (Quelle: www.beuth.de).

Die Beachtung der einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) wird empfohlen.

4. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist das ALEX-Informationsblatt 28 „Bodenschutz in der Umweltprüfung – Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten.
5. Bei Eingriffen in den Boden sowie dem Umgang mit Boden sind die einschlägigen Vorschriften wie die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19731 zu beachten. Bei der Entsorgung der Böden wird - aus Sicht des Abfallrechts – zudem auf die LAGA M 20, TR Boden, verwiesen (Quelle der DIN-Vorschriften: www.beuth-verlag.de).

Anerkannt:

Ortsgemeinde Weitersburg
Jochen Währ
Ortsbürgermeister

Weitersburg, den
.....

Ausgefertigt:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung
und diesen textlichen Festsetzungen
wird hiermit ausgefertigt:

Ortsgemeinde Weitersburg
Jochen Währ
Ortsbürgermeister

Weitersburg, den
.....