

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan „Neustraße“ der Ortsgemeinde Habscheid



Fassung gemäß Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates vom 10.05.2017



Elcherather Straße 7 · 54616 Winterspelt
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 · fax 0 65 55 / 92 03 10
e-mail info@plan-lenz.de · www.plan-lenz.de

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB sowie BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird nach § 6 BauNVO "Mischgebiet" (MI) festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen nach § 6 Absatz 2:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nutzungen nach § 6 Absatz 2, Nr. 6 bis 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sowie die Ausnahme nach § 6 Absatz 3 (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgeschrieben, es wird festgesetzt:

GRZ 0,6

Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.

3. Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte maximale Höhe der Baukörper darf nicht überschritten werden, es wird festgesetzt:

maximale Wandhöhe	6,00 m
maximale Gebäudehöhe	12,50 m

Als Bezugspunkt für die Festsetzungen der maximal zulässigen Höhen wird gemäß § 18 BauNVO die Erschließungsstraße („Neustraße“) festgesetzt.

Dabei gilt als Messpunkt für den jeweiligen Baukörper (gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand rechtwinklig zur Straßenachse) die Straßenoberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelages in der Straßenmitte (=Straßenachse) festgelegt.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO

Äußere Gestaltung der Gebäude

1. Fassade

Als Fassadenmaterial sind Putzflächen, nicht glänzende und nicht blendende Metallverkleidungen sowie Holzverkleidungen erlaubt. Putzflächen mit Musterstrukturen sind unzulässig. Holzhäuser in Holzskelettbauweise sind erlaubt, Holzhäuser in Holzblockbauweise (z. B. Rundstamm) sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen

Die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt 1 m². Die Anlagen dürfen nicht blenden, zudem sind Leuchtreklamen unzulässig.

C Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9(1) Nr. 16 BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen u. a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a. (Maßnahme M1). Für die Zufahrten sind bituminöse Befestigungen zulässig.
2. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal ist unzulässig, außer im Bereich des Flurstückes 1, Flur 3. Für die Oberflächenentwässerung der Bauflächen sind durch die Grundstückseigentümer Rückhalte- und Versickerungsmulden mit einem Rückhaltevolumen von 50 Liter / m² versiegelter Fläche herzustellen (zur Ausbildung siehe „Rückhalteflächen“ unter D, Nr. 3).
3. Die Nutzung von Niederschlagswasser zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig.

D Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 15, 20 und 25a BauGB

1. Erhaltung der vorhandenen 5 m breiten Hecke sowie von vier Einzelbäumen auf Flurstück 1, Flur 3 sowie der Strauchhecke auf Flur 5 (im Bereich der öffentlichen Grünflächen entsprechend der Plandarstellung).

2. Für die in das Plangebiet einbezogenen Flächen wird folgende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahme festgesetzt:

A1

Die im Plan dargestellte Fläche zur Entwicklung von Streuobst ist in den ersten 5 Jahren 3mal jährlich, danach 1-2 mal jährlich zu mähen und jeweils das Mahdgut zu entfernen. Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln ist auf diesen Flächen nicht zulässig. Umbruch und Neuansaat sowie Reliefveränderungen dürfen nicht erfolgen.

Zusätzlich sind insgesamt mindestens 8 hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten zu pflanzen und zu pflegen (außerhalb der in die Fläche A1 integrierten Rückhalteflächen für Niederschlagswasser). Die Abstände zwischen den Bäumen müssen mindestens 10 m betragen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Obstbäume sind gegen Windwurf und Verbiss zu sichern. Für die Dauer von 10 Jahren sind jährlich fachgerechte Pflegeschnitte zur Entwicklung qualitativer, gesunder Kronen durchzuführen.

Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Gerätehütten, Kinderspielgeräte etc.) oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs durch Aufschüttung der Flächen bzw. eine Einbeziehung der Kompensationsfläche in den Freizeitbereich ist unzulässig.

3. Rückhalteflächen

Retentionsflächen sind als erdbewachsene Mulden mit einer max. Einstautiefe von 20 cm anzulegen. Sie sind mit einer standortgerechten Landschaftsrasenmischung einzusäen und wie A1 zu unterhalten. Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Die Rückhalteflächen zur Baufläche auf Flurstück 5, Flur 3 dürfen in die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Maßnahme A1) integriert werden.

E Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB und § 135 BauGB

Die naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme A1 ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Rohbaus des geplanten Gebäudes auf Flurstück 5, Flur 3 umzusetzen.

F Hinweise

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. Zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
2. Sollten gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist

unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

3. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.
4. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des §1 der PlanzV (Stand der Planunterlage: Januar 2015).
5. Bei Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers empfohlen. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und-2, sind zu beachten.