
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

“Im Wurmberg“, Ortsgemeinde Neuerkirch



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)	3
1.3	Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 (3) BauNVO)	4
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)	5
1.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	5
1.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	5
1.7	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	5
1.8	Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	5
1.9	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)	6
2.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)	7
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)	7
2.2	Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	8
2.3	Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)	8
3.	Landespflegerische Festsetzungen	8
3.1	Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)	8
3.2	Entwässerungsbecken und-gräben	9
3.3	Pflanzenliste I - Laubbäume	10
3.4	Pflanzenliste II – Sträucher	10
4.	Hinweise	11



1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):

Die der Versorgung des Gebiets dienenden zulässigen Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ebenso sind die im WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Bau-NVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird nach § 20 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte (WA = 0,8).

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach § 19 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte (WA = 0,4). Die maximale Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs.4 beträgt 25%.

Zahl der Vollgeschosse

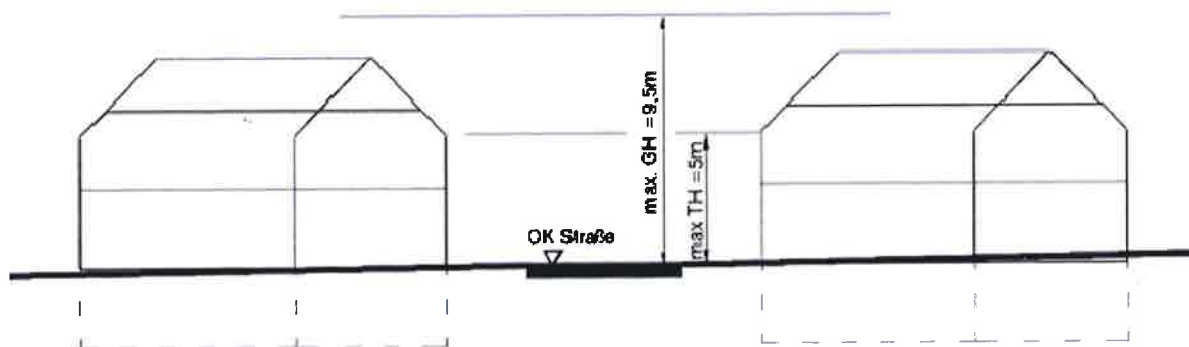
Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im gesamten Baugebiet max. II.

Sind mehr als zwei Vollgeschosse vorgesehen ist der zusätzliche Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken unzulässig.

Gebäudehöhe (GH)

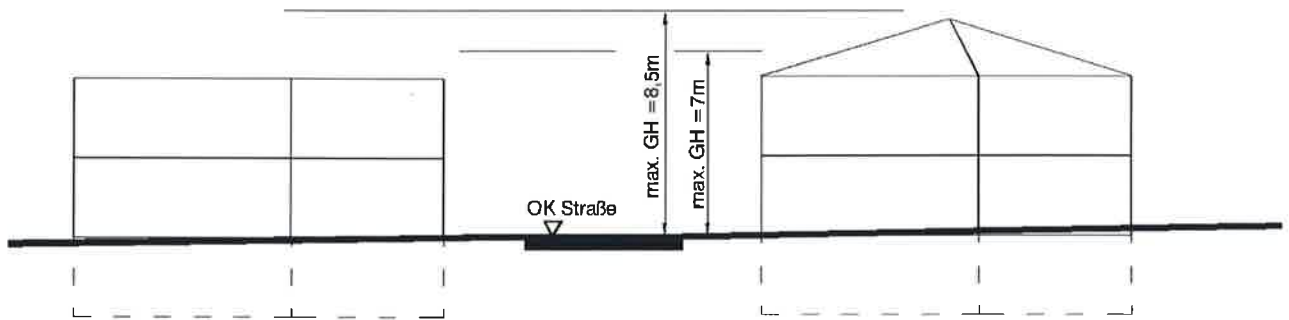
Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf, abhängig von der Traufhöhe, folgende Höhe nicht überschreiten:

Bei einer Traufhöhe von max. 5,00 m wird die Gebäudehöhe auf maximal 9,50 m begrenzt.

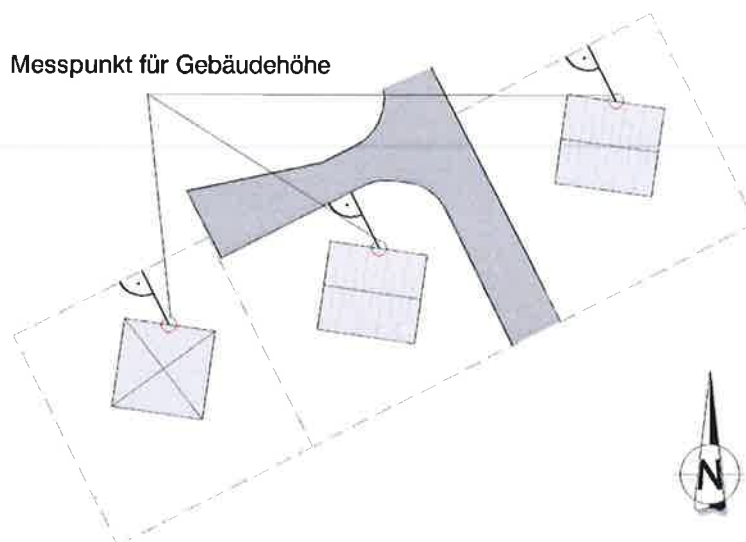




Bei einer Traufhöhe von 5,01 m bis max. 7,00 m wird die Gebäudehöhe auf maximal 8,50 m begrenzt. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Attika auf max. 7,00 m begrenzt.



Die Höhe wird gemessen in Gebäudemitte zum maßgebenden Gebäudepunkt an der nördlichen Außenwand lotrecht zur nächsten angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Fertigausbau). Bei Grundstücken nach Ausbauende der Straße wird gemessen lotrecht zur Parzellengrenze, entlang der gedachten Verlängerung der nächstliegenden Verkehrsfläche.



Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudes (Oberkante der äußeren Dachhaut)

- 1.3 Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 (3) BauNVO)**
Im WA wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze ist zulässig, sofern die Abstandsflächen lt. LBauO eingehalten werden.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.



1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze dürfen maximal bis zu 50 % baulich genutzt werden, wobei nur folgende Nutzungen zulässig sind:

Garagenzufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Hauszugänge, Einfriedungen und Stützmauern. Dies gilt nicht für Grundstücke mit einer Straßenbegrenzungslinie von weniger als 10m.

Für die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA gilt folgendes:
Überirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit mehr als 50 m³ umbauten Raum sind nicht zulässig.

Notwendige Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für überdachte Stellplätze, Carports und Garagen gilt ein Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Wegen, Straßen.

Vor Garagentoren, Carports, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5,50 m auf dem Baugrundstück anzulegen.

1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird im gesamten Plangebiet auf max. 2 beschränkt.

Je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Laubacher Straße, die neuen Erschließungsstraßen im Gebiet werden als Wohnstraßen ausgebildet.

1.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Rückenstützen sowie Fundamente der Straßenleuchten sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.8 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Der Erschließung des Plangebiets dienliche Versorgungsanlagen und -leitungen sind in den öffentlichen Flächen unterirdisch zu verlegen.



1.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Die im Plangebiet gekennzeichneten Flächen dienen dem Schutz vor Lärm durch Windkraftanlagen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet werden für die Nachtzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans überschritten.

Als Schutzmaßnahme ist im gesamten Geltungsbereich die Anordnung von öffentlichen Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nach Norden und Osten unzulässig.

Die vorgegebene Firstrichtung sowie die Anordnung und Öffnungen in Gauben ist zwingend einzuhalten.

Abweichungen von diesen Maßnahmen sind durch Einzelnachweis der schallschutztechnischen Unbedenklichkeit möglich.



2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBO) für Rheinland-Pfalz, in der derzeit geltenden Fassung, werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)

2.1.1 Dachform, Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind flach geneigte und geneigte Dachformen mit einer Neigung von 0 – 40 ° für Hauptgebäude zulässig.

Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist in der Plandarstellung festgesetzt. Für Vorbauten und Erker sind andere Firstrichtungen zulässig.

Doppelhäuser sind in Dachform, Neigung und Dachaufbauten, sowie Trauf- und Firsthöhe aneinander anzupassen.

2.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben und Zwerchhäuser) sind mit einer maximalen Gesamtlänge von 2/3 der Gebäudewand zulässig. Der Mindestabstand zu beiden Seiten, gemessen an der Außenwand, beträgt 1 m.

Öffenbare Fensteranteile von schutzbedürftigen Räumen sind an der lärmabgewandten Gebäudeseite bei einem Mindestabstand zur Außenwand der Gaube von 1 m zulässig.

2.1.3 Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Wand- und Dachflächen der Gebäude sind hochglänzende Metall-, Kunststoff-, Beton- und Tonteile sowie auffällige und grellbunte Farben unzulässig.

Die Dacheindeckungen darf landschaftsbedingt nur in ortstypischen, dunklen Farben ausgeführt werden, dabei sind graue Töne nach RAL 7010 – 7047, sowie schwarze Töne nach RAL 9004-9017 zulässig.

Solarkollektoren und Solarzellenmodule sowie Gründächer sind grundsätzlich zulässig.

Doppelhäuser sind in ihrer Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

2.1.4 Gestaltung von Nebenanlagen

Müllbehälterstandplätze, soweit sie nicht in die Gebäude einbezogen sind, sind durch geeignete Sichtblenden oder Eingrünungen gegen Einsicht von der Straße und gegen übermäßige Sonneneinstrahlung abzuschirmen.



2.2 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.2.1 Nicht überbaute Flächen

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind soweit sie nicht anderweitig genutzt werden müssen (notwendige Stellplätze etc.) als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch für Böschungsflächen.

Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Grundstücke bis zu einer Höhe von 1,60 m eingefriedet oder begrünt werden. In Einmündungsbereichen darf die Höhe nur max. 1 m betragen, um freie Sicht zu gewähren. Das Sichtfenster entspricht ca. 10m zur Straßenachse.

Geländeaufschüttungen und Stützmauern sind generell nur bis zu einer Höhe von max. 1,00m zulässig.

Gastanks

Oberirdische Gastanks sind ausgeschlossen.

2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Bei Wohngebäuden wird der Stellplatzbedarf wie folgt bestimmt:

- Wohnungen mit $< 50 \text{ m}^2$ = 1 Stellplatz
- Wohnungen 50 bis 120 m^2 = 2 Stellplätze
- Wohnungen mit $> 120 \text{ m}^2$ = 3 Stellplätze

Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24.Juli 2000 (MinBl.2000, Seite 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung.

3. Landespflegerische Festsetzungen

3.1 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

M1 Pflanzbindungen auf den Baugrundstücken

Je angefangene 150 qm unbebauter Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm der Liste I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B., STU 10 - 12 betragen.

Die Bäume sollen in den ersten 5 Jahren fachgerecht verankert bleiben. Erhaltene Bäume werden auf die Festsetzung angerechnet.



Auf mind. 20 % der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., 40 - 100

Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II empfohlen.

M2 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Gemäß Plan ist in einer Breite von ca. 10 m eine Abpflanzung anzulegen.

Pflanzverband: 1,50 m x 1,50 m, versetzt auf Lücke

Pflanzgröße: Sträucher: 2 x v., 80 – 100 cm Heister: 2 x v., 150 – 200 cm

Es sind Pflanzenarten der Pflanzenliste I und II zu verwenden.

Es sind krautige Saumbereiche von ca. 2 m Breite vorzusehen.

Die Hecke ist trapezförmig mit dem Geländeverlauf aufzubauen, d.h. die höher wüchsigen Arten in die Mitte, niedriger wüchsige Arten in die Randbereiche.

Beispiele für Heckenschema:

10- reihige Hecke

- a Quercus robur - Stieleiche
- b Corylus avellana – Haselnuß
- c Sambucus nigra – Schwarzer Holunder

- d Crataegus monogyna - Weißdorn
- e Cornus sanguinea - Hartriegel
- f Viburnum lantana – Schneeball
- g Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

```

g g g g f f g g g f-----
  d f f e f f f e f f
d d e e e d d e e e
  d g g e d d d e g g Rapport
a b b c c a b b c c-----
      Rapport

```

Die im Pflanzschema verwendeten Gehölzarten besitzen eine weite Standortamplitude und können so sowohl an der nach Süden exponierten Böschungsseite wie auch an der nach Norden exponierten Böschungsseite verwendet werden.

3.2 Entwässerungsbecken und-gräben

Die Regenrückhaltung erfolgt als Erdbecken in naturnaher Bauweise mit wechselnden Böschungen und einer geländeangepassten Randlinie. Bepflanzungen sind nach ökologischer und funktionaler Erfordernis vorzunehmen.

Gräben werden als offene Erdgräben angelegt. Die im Plan gekennzeichnete Fläche „Entwässerungsgraben“ ist mit einer artenreichen Grünlandmischung einzusäen und nach Erfordernis zu mähen. Empfohlen wird eine jährliche Herbstmahd.



3.3 Pflanzenliste I - Laubbäume

Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Tilia cordata - Winterlinde
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche

Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Holzapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere

3.4 Pflanzenliste II – Sträucher

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Corylus avellana – Haselnuß
Crataegus monogyna – Weißdorn
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundsrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Salix caprea - Salweide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball



4. Hinweise

Denkmalschutz

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten.

Diese Funde sind der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz archäologische Fundstellen zu melden, um diese zu erhalten beziehungsweise vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen.

Es wird empfohlen im Vorfeld detaillierter Planungen und konkreter Bauvorhaben Kontakt mit o. g. Dienststelle aufzunehmen. Die Direktion ist unter landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-6675 3000 zu erreichen.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen.

Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden (§ 33, Abs. 2 DSchG RLP).

Schutz des Wasserhaushalts

Ergänzend wird den Bauherren dringend angeraten zur Zurückhaltung des Niederschlagswassers unterirdische Zisternen mit geeigneten Drosselablässen zu installieren. Das Fassungsvermögen sollte 50l je Quadratmeter versiegelte Fläche betragen. Daneben sollten unbelastete Oberflächen (z.B. Stellplätze, Zufahrten, Terrassen) offenporig befestigt werden (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.). Drainagen dürfen generell nicht an das Abwassersystem angeschlossen werden.

Antennen

Parabolantennen, die dem Rundfunkempfang dienen, sollten in ihrer Farbgebung der Farbe des Gebäudeteils entsprechen, in dessen Höhe sie befestigt sind.

Straßenbeleuchtung

Für die Beleuchtung der öffentlichen Straßen und Fußwege sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Versorgungsflächen

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung.

Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Bei Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden.



Gründungsarbeiten

Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte vom Bauherrn durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 4020 festgelegt werden.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 sowie DIN 19731 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden. Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Landschaftsplanerische Maßnahmen

Für die Pflanzung der Gehölze ist DIN 18916 ‚Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten‘ zu beachten.

Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sollte weitestgehend vermieden werden.

Neuerkirch, den 17. Jan. 2020


(Der Bürgermeister)

