

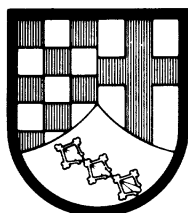
Ortsgemeinde Beltheim Verbandsgemeinde Kastellaun

Nutzungsschablone und Textfestsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Bauerweg II“, Ortsteil Sevenich

Schlussfassung


**Bearbeitet im Auftrag
der Ortsgemeinde Beltheim**

Mai 2016



**Verbandsgemeindeverwaltung
Kastellaun
Kirchstraße 1, 56288 Kastellaun
Bauabteilung – Bauleitplanung**

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung WA	Zahl der Vollgeschosse II TH = 6,50 m FH = 10,00 m
Grundflächenzahl 0,3	Geschossflächenzahl 0,6
Bauweise o 	Dachform gen. Dächer 15° bis 45°

Textfestsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässigkeiten, Ausnahmen (§ 1 (4 – 9) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe (Ziffer 4), Tankstellen (Ziffer 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird für das gesamte Plangebiet mit **II** als Höchstmaß festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen – einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände – gem. § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird mit **0,3** und die **Geschossflächenzahl (GFZ)** mit **0,6** als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist nur bis zu 25 % zulässig.

Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit Außenkante der Dachhaut) wird mit maximal 6,50 m festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,00 m. Gemessen wird jeweils in Baukörpermitte und bei bergseitiger Erschließung rechtwinklig zur höchst-angrenzenden Verkehrsfläche, bei talseitiger Erschließung rechtwinklig zum höchst-angrenzenden natürlichen Gelände.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die **offene Bauweise** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB)

Eine Hauptfirstrichtung wird nicht vorgegeben; die Gebäude sind jedoch parallel zu einer der seitlichen Grundstücksgrenzen auszurichten.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 4 BauGB)

Im Plangebiet sind Garagen und Stellplätze auf der der Straße abgewandten Grundstücksseite und den seitlichen Grundstücksflächen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m anzulegen. Dieser Stauraum kann kein Stellplatz sein.

Garagen im Kellergeschoss sind unzulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)

Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind im gesamten Plangebiet maximal 3 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

7. Höhenlage der Baukörper (§ 9 Abs. BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei etwa gleicher Höhe von Gelände und erschließender Verkehrsfläche nicht mehr als 0,50 m über die höchste Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen. Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschossfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstem bergseitig angrenzenden Gelände liegen.

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

Soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen Böschungen und Abstützungen auf anliegenden privaten Grundstücken erforderlich werden, sind diese auf einer Grundstücksbreite von bis zu 4 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 4, Ziffer 1 LBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude blanke Metall- und Kunststoffteile und grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassade sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Fachwerk, Holz, Naturstein oder Verkleidungen mit Schiefer zu verwenden.

2. Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1, Ziffer 1 LBauO)

Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für die Hauptgebäude das geneigte Dach zulässig.

Garagen sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs: 1 BauNVO sind in ihrer Dachform frei.

Dachneigung/Dachaufbauten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für die Hauptgebäude eine Dachneigung von 15° bis 45° zulässig.

Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) dürfen maximal 1/3 der Trauflänge in Anspruch nehmen. Die Summe ihrer Breiten darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur schieferfarbig (dunkel-anthrazit) und dunkelbraun ausgeführt werden, z.B. schieferfarbene/dunkelbraune Dachziegel und Dachpfannen.

Sonnenkollektoren und Gründächer sind ebenfalls zulässig.

3. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1, Ziffer 3 LBauO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen, Holzzäunen oder Mauern bis zu einer Höhe von maximal 80 cm zulässig. An den den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksseiten werden Einfriedungen in v.g. Form in Höhe von maximal 1,25 m zugelassen. Dort sind auch grüne Maschendrahtzäune zulässig.

4. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1, Ziffer 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu nutzen oder als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen wie z.B. wassergebundener Decke, Rasengittersteine und Schotterrasen.

III. Landschaftspflegerische Festsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen sind in der der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Im Bereich von Festsetzungen für Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Gehölzarten gemäß gesonderter Pflanzliste zu verwenden (siehe landespflegerischer Planungsbeitrag).

Auf den im Bebauungsplan mit **E 1** bezeichneten Flächen sind entlang der Grundstücksgrenzen Verdunstungs- bzw. Versickerungsgräben in einer mittleren Breite von mind. 3 – 4 m, einer Tiefe von 0,5 – 0,8 m und einer Einzelgrabenlänge von 20 – 26 m Länge anzulegen, in die das Oberflächenwasser, insbesondere überschüssiges Dachwasser der Privatgrundstücke einzuleiten ist (siehe landespflegerischer Planungsbeitrag).

Die im Bebauungsplan mit **E 2** bezeichneten Flächen im Seitenbereich der unter **E 1** genannten Verdunstungs- und Versickerungsanlagen sowie im Seitenbereich der unter **E 3** genannten Flächen sind in Teilen mit Obstbaumhochstämmen (17 Stück) bzw. mit Flurgehölzen (580 m²) zu bepflanzen (siehe landespflegerischer Planungsbeitrag).

Die im Bebauungsplan mit **E 3** bezeichneten Ackerflächen sind in Extensivwiesen umzuwandeln (siehe landespflegerischer Planungsbeitrag).

Auf den im Bebauungsplan mit **A 2** bezeichneten Flächen (zugeordnet **E 2** und **E 3**) sind 10 Stück Obstbaumhochstämmen sowie in Randbereichen Flurgehölze (100 m²) in Gras- und Krautfluren (150 m²) zu pflanzen (siehe landespflegerischer Planungsbeitrag).

Maßnahmen auf Privatgrundstücken

Die im Bebauungsplan dargestellten vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und zu pflegen.

Auf den in Bebauungsplan mit E 4 bezeichneten Flächen sind je Grundstück mind. 1 Obstbaumhochstamm oder Laubbaumhochstamm, 2 Heister und 10 Sträucher gemäß gesonderter Pflanzenliste zu pflanzen.

In der Leitungsschutzzone der 20 kV-Freileitung sind nur niedrigwachsende Bäume und Sträucher mit einer Endwuchshöhe von max. 3 m anzupflanzen.

IV. Hinweise zur Regenwasserbeseitigung

1. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie z.B. wassergebundener Decke, Rasengittersteine oder Schotterrasen.
2. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, damit es an Ort und Stelle versickern kann. Dazu sollen primär Rasenflächen u. ä. als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser eingeleitet werden kann, um zu versickern. Ist dies nicht möglich (z. B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), so soll die Versickerung des Dachwassers über Rigolen, kiesgefüllte Gräben und Gruben sichergestellt werden. Soweit dieses nachweislich nicht durchführbar sein sollte, dürfen die o.g. Systeme mit einem Überlauf versehen werden, über den überschüssiges Niederschlagswasser auf angrenzende Flächen zu leiten ist, wo es breitflächig abfließen und versickern kann. Erst dann, wenn solche Flächen auf oder am Grundstück nicht vorhanden sind (Dorfseite), darf das überschüssige Wasser an die öffentliche Abwasseranlage (Rinne oder Gräben) übergeben werden, wobei ggf. vor Einleitung in eine Gewässer oder einen Kanal Versickerungs- oder Regenwasserrückhaltebecken vorgeschaltet werden sollen. Auch die Gräben/Rinnen sollen so ausgebildet sein, dass darin ein Teil der Wassermenge versickern kann.
3. Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die sinnvolle Verwendung ausdrücklich empfohlen.

Kastellaun, Mai 2016

Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun
- Bauabteilung -

Ortsgemeinde Beltheim

(Werner)
Dipl.-Ing. (FH) Architektin

(Hammes)
Ortsbürgermeister

Hinweise:

Denkmalschutz:

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbung, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zu Tage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 – 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz dem Landesamt für Denkmalpflege, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz unter landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-66753000 zu melden.

Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung von Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).