

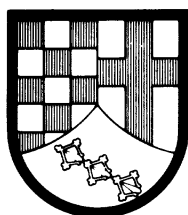
Ortsgemeinde Beltheim Verbandsgemeinde Kastellaun

Nutzungsschablone und Textfestsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzweg“, Ortsteil Schnellbach

Schlussfassung


Bearbeitet im Auftrag
der Ortsgemeinde Beltheim

Juli 2016



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

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung WA	Zahl der Vollgeschosse II
Grundflächenzahl 0,3	Geschossflächenzahl 0,6
Bauweise o 	Dachform gen. Dächer 0° bis 45°

Textfestsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE 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)

Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 6) Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl

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 (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 sind nur bis zu 25 % zulässig.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gesamten Bebauungsplan ist die offene Bauweise und nach § 22 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die Hauptgebäude sind parallel zu einer der seitlichen Grundstücksgrenzen zu stellen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind im gesamten Bebauungsplangebiet maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Abstandsflächen der seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten.

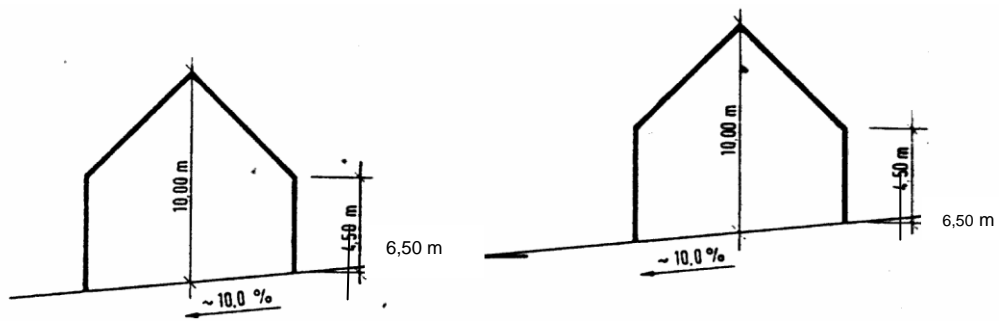
7. Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BauGB und § 16 BauNVO)

Bei bergseitiger Erschließung wird die maximal zulässige Traufhöhe (TH), bezogen auf das Straßenniveau (Oberkante höchstangrenzende Verkehrsfläche) auf maximal 6,50 m festgesetzt.

Bei talseitiger Erschließung beträgt die zulässige Traufhöhe (TH), bezogen auf das bergseitig höchstangrenzende natürliche Gelände maximal 6,50 m.

Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut – gemessen in Baukörpermitte und rechtwinklig zur Straße.

Die Firsthöhe (FH) bzw. Attikahöhe darf bei bergseitiger Erschließung maximal 10,00 m über Straßenniveau (Oberkante angrenzende Verkehrsfläche), bei talseitiger Erschließung maximal 10,00 m über höchstangrenzendem bergseitigen natürlichen Gelände liegen. Sie wird in Baukörpermitte gemessen.



Skizze zur Höhenlage der Baukörper

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1), Nr. 1 LBauO)

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile und grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassade sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Fachwerk, Holz, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer, Klinker (hell) oder Metall zu verwenden. Großflächige Tür- und Fensterelemente sind vertikal zu gliedern.

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

Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach in Form des Satteldachs, des Krüppelwalmdachs und des versetzten Pultdachs zulässig.

Dachneigung/Dachaufbauten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für Hauptgebäude die Dachneigung von 0° bis 45° zulässig. Bei baulichen Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen sind Dachneigungen von 0° 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 mindestens 1,50 m einzuhalten.

Firstrichtung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Gebäude parallel zu einer der seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten.

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 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen der bebaubaren Grundstücke sind nur als Hecken aus heimischen Gehölzen oder naturbelassenen Staketenholzzäunen zulässig. Mauern aus Naturstein mit einer Höhe bis zu 0,50 m sind ebenfalls als Einfriedungsart zulässig.

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

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Abgrabungen zur Freistellung des Kellergeschosses sind unzulässig.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Baumreihe

Innerhalb der durch das Symbol T T T T T festgesetzten Fläche ist eine Baumreihe aus hochstämmigen, heimischen und standortgerechten Laubbäumen mit einzelnen Strauchgruppen aus der Artenliste im Anhang der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzungen) zu pflanzen. Die Flächen ist ansonsten alle 1 bis 2 Jahre in der Vegetationsruhezeit zu mähen, wobei das Mähgut von der Fläche zu entfernen ist.

Zufahrten auf Privatgrundstücken und Flächen für das Parken von Fahrzeugen sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit Abstandshaltern, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen) herzustellen.

2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Randliche Eingrünung

Auf den entsprechend nach PlanzV gekennzeichneten Flächen ist im **Ordnungsbereich A** zur randlichen Eingrünung auf dem Pflanzstreifen auf 6,50 m Breite ein zweireihiger versetzter hochstämmiger Obstbaumstreifen auf extensivem und magerem Grünland zu entwickeln. Der Abstand der Obstbäume hat ca. 10 m zu betragen. Dabei ist die entsprechende Artenliste im Anhang (= Bestandteil der Festsetzungen) zu berücksichtigen. Innerhalb der Pflanzbindung auf der dem Plangebiet abgewandten Seite ist ein 3,50 m breiter Krautsaum als Übergang zu den angrenzenden Ackerflächen zu entwickeln.

Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als öffentliches Grün festgesetzten Fläche innerhalb des Ordnungsbereichs sind der Krautsaum und eine der beiden Obstbaumreihen zu entwickeln.

Innerörtliche Durchgrünung

Auf den entsprechend nach PlanzV gekennzeichneten Flächen sind im **Ordnungsbereich B** zur innerörtlichen Durchgrünung auf dem Streifen gruppenweise standortgerechte heimische Gehölze unter Berücksichtigung der Artenliste im Anhang der Begründung (=Bestandteil der Textfestsetzungen) zu pflanzen. Die Pflanzdichte hat je 100 m² mindestens 3 Bäume und 15 Sträucher zu betragen.

Hausbäume

Je Baugrundstück ist zur inneren Durchgrünung mindestens 1 standortgerechter und heimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bei der Arten- bzw. Sortenwahl sind die entsprechenden Listen im Anhang der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzungen) zu berücksichtigen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Straßenbäume

Zur inneren Durchgrünung und zur Gestaltung des Straßenraums sind entlang der Erschließungsstraßen alle 30 m sowie an den festgesetzten Flächen großkronige Laubbäume einer Art zu pflanzen. Dabei ist die entsprechende Artenliste im Anhang der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzungen) zu berücksichtigen.

3. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Aufwendungen der Ersatzmaßnahmen der Textfestsetzung III.1. von ca. 0,17 h werden der Erschließungsstraße zugeordnet.

Die übrigen Aufwendungen der Ersatzmaßnahmen der Textfestsetzung III.1. und der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen des Ordnungsbereiches A (Textfestsetzung III.2. – Randliche Eingrünung –) von zusammen ca. 0,29 ha werden insgesamt gleichmäßig gemäß § 8a (1) S. 4 BNatSchG der noch zu beschließenden Kostenerstattungssatzung der Ortsgemeinde Beltheim insgesamt allen Baugrundstücken im Plangebiet anteilig zugeordnet.

Soweit flächenhaft in der Planzeichnung Eingrünungen nach Ziffer III.2. (Ordnungsbereiche A und B) auf den Grundstücken festgesetzt sind, sind diese Flächenanteile bei der Zuteilung der im vorhergehenden Absatz genannten Flächenanteile entsprechend anzurechnen.

Aufgestellt:
Kastellaun, Juli 2016

Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun
- Bauabteilung -

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

Ortsgemeinde Beltheim

(Hammes)
Ortsbürgermeister

Hinweise

Denkmalschutz:

Innerhalb des angegebenen Planungsbereiches sind der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz archäologische Fundstellen bekannt. Diese müssen vor Beginn von Erdarbeiten fachgerecht untersucht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Veranlasser der Baumaßnahme der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht unterliegt (§16-21 DSchG RLP). Außerdem kann der Veranlasser von Bau- und Erschließungsmaßnahmen zur Erstattung der Kosten notwendiger archäologischer Untersuchungen verpflichtet werden (§21, Abs. 3 DSchG RLP). Es wird empfohlen, bezüglich der zeitlichen Planung des Projektes unverzüglich den Kontakt mit der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz unter landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 – 6675 3000 herzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

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).