Ortsgemeinde Beltheim
Verbandsgemeinde Kastellaun

Nutzungsschablone und Textfestsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Brügel“ Ortsteil Beltheim

Schlussfassung

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Beltheim

Mai 2016

Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun
Kirchstraße 1, 56288 Kastellaun
Bauabteilung – Bauleitplanung

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
WA	II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,3	0,6
0 E	0° - 48°

Textfestsetzungen

Ordnungsbereich I:

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Die Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 festgelegt.

2. Die Bebauung kann innerhalb der festgelegten Baugrenzen bis zu den Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung erfolgen.

3. Die Geschosszahl ist mit 2 Voll-Geschossen als Höchstgrenze festgelegt.

4. Die Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden darf hangseitig nicht mehr als 50 cm über höchstangrenzendem natürlichen Gelände liegen.

5. Wohnräume im Untergeschoss sind nur zulässig, wenn sich aus der Hanglage des gewachsenen Geländes ein talseitig freies Geschoss ergibt. Hangunterseitig der Straße gelegene Gebäude dürfen mit der Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden max. 0,50 m über höchstangrenzendem Straßenniveau liegen.

§ 2 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

§ 3 Dachformen

1. Die Dachform ist freigestellt.

2. Die Dachneigung ist zulässig:
   2.1 bei eingeschossigen Gebäuden bis 48°,
   2.2 bei zweigeschossigen Gebäuden bis 33°,
   2.3 bei zweigeschossigen Gebäuden, von denen ein Vollgeschoss im Dachraum liegt, bis 48°.

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

   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.

4. 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.

§ 4 Garagen und Einstellplätze

1. Zu jedem Wohngebäude sind in ausreichendem Maße Garagen oder Einstellplätze zu schaffen.

2. Garagen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

3. Garagen im Vorgartenbereich sind unzulässig.

4. Der Mindestabstand von Hinterkante Bürgersteig bis zur Garage muss betragen:
   4.1 bei freistehenden Garagen 5,00 m,
   4.2 bei Kellergaragen soweit, dass die Steigung der Einfahrtsrampe 20 % nicht übersteigt, jedoch mindestens 5,00 m.

§ 5 Außengestaltung

1. Eine unnatürliche Gestaltung des Geländes bezüglich von Anschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

2. Vorflächen sind als Ziergarten zu gestalten.

3. Eine Grundstückseinfriedung wird nicht gefordert.

4. Sofern Grundstückseinfriedungen ausgeführt werden sollen, so ist:
   4.1 entlang der Straße eine Beton- oder Steinmauer bis höchstens 0,50 m mit einem Holz- oder Metallzaun bis zu einer Gesamthöhe bis 0,80 m, gemessen von Unterkante Bürgersteig oder eine lebende Hecke, ein Metall- oder Holzzaun bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen wie vor, zulässig,

§ 6 Regelung für die bestehenden Wirtschaftswege

Soweit von dem Bebauungsplan Wirtschaftswege erfasst werden, gelten diese nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und Inanspruchnahme durch den Straßenbau als aufgehoben und entwidmet.

Der vorgesehene neue Weg von der Schulstraße zur Wegeparzelle Nr. 121 wird von der Ortsgemeinde Beltheim als Wendeweg für die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke gebaut, sobald dies aufgrund der baulichen Entwicklung am Nord-Ostrand des Plangebietes notwendig ist.

Ordnungsbereich II:

siehe Festsetzungen Ordnungsbereich I §§ 1 – 5.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Allgemeine landschaftsplanerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB)

Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 14/16 cm, für Obstbäume eine Stammhöhe von 160/180 cm und für Sträucher eine Höhe von 60 bis 100 cm. Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten; ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Die fachgerechte Planung schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein.

2. Pflanzungen auf privaten Flächen

2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (private Grünflächen) auf den Baugrundstücken

Anlage von strukturreichen Gartenfläche, Verzicht auf die Anwendung von Pestiziden, Anpflanzen von 1 Hausbaum je Grundstück (gemäß 3. Pflanzliste).

2.2 Private Ausgleichsfläche / Kompensationsmaßnahmen

Auf den Kompensationsflächen soll eine mindestens 2-reihige Streuobstfläche angelegt werden. Es wird das Anpflanzen von Obstbaum-Hochstämmen (1 Obstbaum je 100 m² Grünfläche, Auswahl aus 3. Pflanzliste) und extensive Wiesenpflege in südlicher und östlicher Richtung festgesetzt.
Eine bauliche (Gartenhütte, Terrassen o.ä.) oder gärtnerische Nutzung in diesen privaten Grünflächen ist untersagt.

Die Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind nachzupflanzen.

Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus durchzuführen.

3. Pflanzliste

Äpfel:

Bohnapfel
Erbacher
Porzenapfel
Roter Eisenapfel
Schafsnase
Winterrambour
Boskop
Mosel-Eisenapfel
Roter Bellefleur
Roter Trierer
Wiesenapfel

Birnen:

Pastorenbirne
Gute Graue
Rotbirne
Winterforellenbirne

Süßkirschen:

Büttners rote Knorpelkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche
Werdersche Braune
Hedelfinger
Große schwarze Knorpelkirsche

Walnüsse:

Franquette
Parisienne
Klon Nr. 120
Mayette
Klon Nr. 26

Heimische Laubbäume für die Gartenflächen:

Hainbuche	-	Carpinus betulus
Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Eber-Esche	-	Sorbus aucuparia
Holzapfel	-	Maulus sylvestris
Wildbirne	-	Pyrus communis
Gemeine Birke	-	Betula pendula

Kastellaun, Mai 2016

Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun
- Bauabteilung -

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

Ortsgemeinde Beltheim

(Hammes)
Ortsbürgermeister

Verbandsgemeinde Kastellaun 1 Ortsgemeinde Beltheim

Hinweis:

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).