

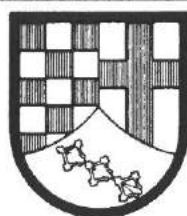
Ortsgemeinde Beltheim Verbandsgemeinde Kastellaun

Nutzungsschablone und Textfestsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Katzenstumpf II“, Ortsteil Beltheim

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
Grundflächenzahl 0,4	Geschossflächenzahl 0,8
Bauweise o 	Dachform frei 0° - 48°

Textfestsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFF. 1 BauGB)

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

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind die in § 4 (3) Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe, Ziff. 5 (Tankstellen) und Ziff. 6 (Ställe für Kleintierhaltung) der BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFF. 1 BauGB und § 16 BauNVO) ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE, GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 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.

Eine Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländebeziehungen bedingt, im Mittel mehr als 1,40 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragendes Kellergeschoss im Sinne des § 2 Abs. 4 LBauO handelt (§ 31 Abs. 1 BauGB).

3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) ZIFF. 2 BauGB UND § 22 BauNVO)

Im gesamten Bebauungsplan ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist freigestellt.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) ZIFF. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt. Vor Garagen ist zur Straße ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten.

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) Satz 1 BauNVO sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 (1) BauNVO). Dies gilt für Gartenlauben, Schuppen und Gartenhäuschen sowie untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen.

Auf den Grundstücken entlang der L 215 dürfen Nebenanlagen auch außerhalb des Baufensters, jedoch nur bis maximal 20 m Entfernung zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 215 errichtet werden.

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN – SICHTFLÄCHEN – (§ 9 (1) ZIFF. 10 BauGB)

Im Bereich der dargestellten Sichtflächen sind Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe unzulässig.

6. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFG) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,50 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen.

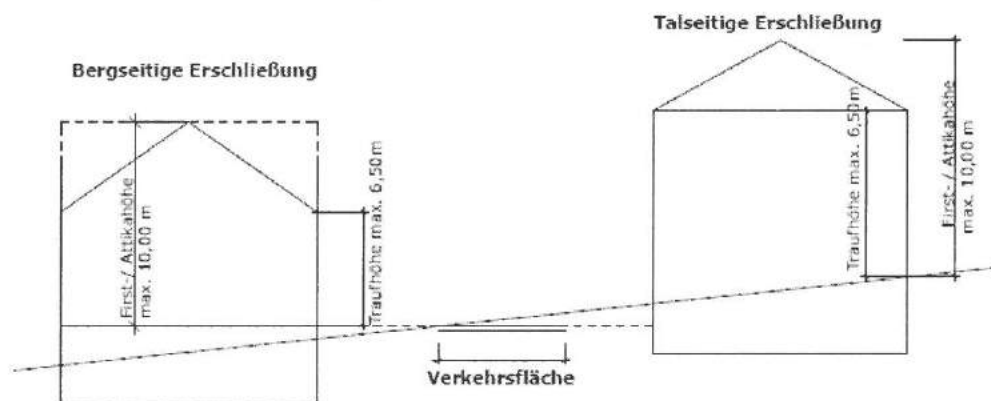
Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschossfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstem, bergseitig angrenzendem, natürlichen Gelände hinausragen.

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.



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1), Nr. 1 LBauO)

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metall- und Kunststoffteile und grell-bunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassade sind vorrangig natürliche und ortstypische Materialien wie Holz, glatter Putz, Natursteinmauerwerk, etc. zu verwenden. Die aneinander grenzenden Gebäude (Doppelhäuser und Doppelgaragen) sind in der Außengestaltung einander anzupassen.

2. DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) ZIFF. 1 LBauO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Dachform frei. Dies gilt auch für Garagen.

Die Dachneigung ist von 0° bis 48° zulässig. Bei Dachaufbauten ist ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten. Die Traufe ist durchzuziehen.

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. GESTALTUNG UND INSTANDHALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 (1) ZIFF. 3 LBauO)

Die nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Wege, Garagenzufahrten, Hofflächen oder Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Porenpflaster o.ä.).

4. EINFRIEDUNGEN (§ 88 (1) ZIFF. 3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke sind als Hecken oder naturbelassene Holzzäune sowie Trockenmauern zulässig.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) ZIFF. 25a BauGB) SOWIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) ZIFF. 20 BauGB)

Je 100 m² Vorgartenfläche sind mind. 3 Sträucher und 1 Baum zu pflanzen.

Die mit E1 bezeichneten Flächen sind mit Laubgehölzen (gem. ges. Pflanzliste) zu bepflanzen (Pflanzenabstand 1 x 1 bis 1,3 x 1,3 m).

Die mit E2 bezeichneten Flächen sind mind. 3reihig mit Laubgehölzen (gem. ges. Pflanzliste) zu bepflanzen (Pflanzenabstand 1 x 1 bis 1,3 x 1,3 m).

Es sind 10 % Bäume 1. und 2. Größe in Gruppengrößen von 2-3 Stück einer Art (in den mittleren Pflanzenreihen) und 90 % Sträucher in Gruppengrößen von 3-5 Stück einer Art (in den Außenreihen) zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen (Koniferen) ist ausgeschlossen.

Je Privatgrundstück sind mind. 2 Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen (Maßnahme E3).

Die mit E4 bezeichnete Fläche (Gemarkung Beltheim, Flur 6, Parzelle Nr. 2) ist gem. ges. Lageplan 1:1000 (s. Landespflegerischer Planungsbeitrag) umzuwandeln in:

1.400 m² Gehölzpflanzung (gem. ges. Pflanzenliste), mittlere Breite 4-6 m; Pflanzenabstand 1 x 1 bis 1,3 x 1,3 m. Es sind 10 % Bäume 1. und 2. Größe (in den mittleren Pflanzenreihen) und 90 % Sträucher (in den Außenreihen) zu verwenden.

12.000 m² Extensiv-Wiese; max. 2x jähr. Mahd; 1 Schnitt nach dem 15.06.; 2. Schnitt nach dem 15.08. Das Mähgut ist abzutransportieren.

7.000 m² Vermagerungsflächen; d.h. Oberbodenabtrag und Einplanierung im Bereich der Obstbaumanpflanzungen gem. E6.

3.600 m² Säume und Raine mit Gras- und Krautfluren.

Im Seitenbereich des Bleidenbaches sind Rückhalteanlagen (Becken o.a.) herzustellen (Maßnahme E5).

Die mit E6 bezeichneten 22 Obstbaum-Hochstämme sind auf der Fläche von Maßnahme E4 zu pflanzen (Extensivpflege, Verzicht auf Düngung und Biozideinsatz).

Im Straßenraum des Baugebietes sind an geeigneten Standorten Hochstämme (gem. ges. Pflanzenliste) zu pflanzen.

Alle Pflanzungen und Nutzungsumwandlungen sind im unmittelbaren Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebietes auszuführen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen (ergänzende Angaben zur Pflege der Flächen s. Landespflegerischer Planungsbeitrag).

Kastellaun, Mai 2016

Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun
- Bauabteilung -

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

Ortsgemeinde Beltheim

(Hammes)
Ortsbürgermeister



Hinweise:

Denkmalschutz:

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbung, Knochen und Skelettteile, 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, 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).