

TEXTFESTSETZUNG NBG Ebschied „Hinter der alten Schule II“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB u.§1 (2) BauNVO)
Als Art der baulichen Nutzung wird Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.
Die nach §6,Abs.2,Ziffer 4,6 u.7 zulässigen Nutzungsarten: sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.
- 1.2 Maß d. baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Ziff.1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO)
- 1.2.1 Grundflächenzahl** (§16 Abs.2 Nr.1, §§17 u.19 BauNVO): **GRZ 0.4**
(eine Überschreitung nach §19 (4) BauNVO wird ausgeschlossen)
- 1.2.2 Geschoßflächenzahl** (§16 Abs.2 Nr.2, §§17 u.20 BauNVO): **GFZ 0.8**
- 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse** (§16 Abs.2 Nr.3 u. §20 BauNVO): **II**
als Höchstgrenze.
- 1.3 Bauweise** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 ff BauNVO)
- 1.3.1** Es wird die **offene Bauweise** festgesetzt. (§22 Abs.1 BauNVO)
- 1.3.2** Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB u.§23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- 1.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
Pro Wohngebäude sind max. 3 Wohnungen gestattet.
- 1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 Abs.6 und §23 Abs.5 BauNVO)
Für eine Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze oder eine Garage und ein Stellplatz nachzuweisen. Die Garageinfahrt kann nicht als Stellplatz gewertet werden. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit 5,00 m Stauraum bis zur Straßengrenze, zulässig.
- 1.7 Gartenhäuser** (§14 (1) BauNVO)
Gartenhäuser sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen auf privaten Grundstücken zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen** (§9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)
Soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen Böschungen oder Abstützung auf anliegenden privaten Grundstücken erforderlich werden, sind diese auf einer Grundstücksbreite von bis zu 4,00m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, ohne Anspruch auf Ausgleich oder Wertminderung, zu dulden.
Dies gilt auch für die Beton-Rückenstützen der Einfassungen von Straßen-, Geh- und sonst. öffentl. Flächen sowie die Fundamente der Straßenleuchten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Höhenlage u. Stellung baul. Anlagen** (§9 Abs.4 BauGB u.§88 Abs.6 LBauO) (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §18 Abs.2 BauNVO)
- 2.1.1 Firsthöhe:** Die max. Firsthöhe (FH) darf 12,00 m betragen.
- 2.1.2 Traufhöhen:** Die max. Traufhöhe darf 6,50 m nicht überschreiten.

Beim Messen der Trauf- und Firsthöhe gelten gemäß §18 Abs.1 BauNVO folgende Bezugspunkte:

- Unterer Bezugspunkt ist derjenige Punkt, an dem das natürliche Gelände oder ein vorgenommener Geländeabtrag mit dem niedrigsten Niveau über NN an das Gebäude angrenzt;
- Oberer Bezugspunkt beim Messen der Traufhöhe ist der höchstgelegene Schnittpunkt zw. Dachhaut und der fiktiven Verlängerung der Gebäudeaußenflächen des aufgehenden Mauerwerks;

- Oberer Bezugspunkt beim Messen der Firsthöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne Schornstein).

- 2.1.3** Die **Firstrichtung** ist freigestellt; die Gebäude sind jedoch parallel zu einer der seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten.

- 2.2 Dachformen:** (§88 Abs.1 Nr.1 LBauO)
Die Dachform kann frei gewählt werden.

- 2.3 Dachneigung/ -Aufbauten /Kniestock** (§88 Abs.1 Nr.1 LBauO)

- 2.3.1** Dachneigungen sind von 0 – 50 Grad zulässig.

- 2.3.2** Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig, wobei von den Giebelwänden mindestens ein Abstand von 1,50 m einzuhalten ist. Die Summe der Gaubenlängen darf insgesamt 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei Walmdächern ist ein Mindestabstand von 1,00m (an der engsten Stelle) zum Gratsparren einzuhalten.

- 2.4 Solar- und Fotovoltaikanlagen**
Diese Anlagen sind zulässig.

- 2.5 Einfriedungen:** (§88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Im Plangebiet sind im Bereich der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Flächen (z.B. Straßen, Fußwege, Wirtschaftswege, öffentliche Grünflächen) blickdichte Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,8m und nicht blickdichte Einfriedungen bis max. 1,2m Höhe zulässig.

- 2.6 Von der Bebauung freizuhalten Flächen -Sichtflächen-** (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

In den Einmündungsbereichen der Straßen sind innerhalb der Sichtfelder sichtbehindernde Anlagen (Anpflanzungen, Mauern etc.) über 0.80 m Höhe nicht zulässig. Hochstämmige Laubgehölze sind zugelassen.

3. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

(landespfll. Planungsbeitrag: Vermeidungs- u. Minimierungsmaßnahmen V1 – V8 sowie die Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen M1)

- 3.1.1** M1: Anlage einer extensiv zu bewirtschaftenden Streuobstwiese.

- 3.2 Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern** (§9 Abs.1 Nr. 20 i.V.m. 25au.25b BauGB)
(Pflanzgebot nach § 178 BauGB)

private Maßnahmen:

- 3.2.1** Die nicht bebauten und befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen zu gestalten. Je Hausgrundstück ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum als Hochstamm, Sortierung 8-10cm Stammumfang, standortgemäßer heimischer Art, zu pflanzen.

öffentliche Maßnahmen:

- 3.2.2** Auf den dargestellten öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraße sind 4 Laubholz-Hochstämme zu pflanzen.

allgemein:

- 3.2.2** Alle Maßnahmen gemäß landespflegerischem Begleitplan und Textfestsetzungen sind nach Bezugsfertigstellung der Hauptgebäude in der darauffolgenden Pflanzperiode, spätestens nach Ablauf von 2 Jahren, durchzuführen.

3.3 Zuordnung der landespflegerischen Ausgleichs- und

Ersatzflächen (§9 Abs.1a BauGB)

- 3.3.1 Der Versiegelung durch die Gebäude, Zufahrten etc. werden 75% aller Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.
- 3.3.2 Der Versiegelung durch die Verkehrsflächen, Gehwege etc., werden 25% der Maßnahmen zugeordnet.

3.4 Pflanzliste (Auswahlliste, sie kann durch weitere heimische Pflanzen ergänzt werden; siehe auch „Artenliste“ im Landespfpl. Planungsbeitrag).

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanum	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	gew. Eberesche
Sorbus tormialis	Elsbeere

Äpfel:	roter Boskop	Birnen:	Alexander Lukas
	Gravensteiner		Pastorenbirne
	Ontario		
	Speierling		

Sträucher:

Amelanchier laevis	kahle Felsenbirne
Buddleia davidii	Sommerflieder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Gaburnum anagyroides	Goldregen
Genista tinctoria	Färberginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonivera xylosteum	Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	gemeine Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rubrifolia	Hechtrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Rubus fruticosus	gemeine Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Spiraea x arguta	Spierstrauch
Syringa vulgaris	gew. Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gew. Schneeball

Hecken:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus x monogynos	Weißdorn
Ligustrum vulgare	gew. Liguster
Lonicera xylosteum	gemeine Heckenkirsche

Kletterpflanzen:

Clematis	Clematis
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquef	wilder Wein

4. Hinweise

4.1 Versickerungen:

Hierzu sind primär Rasenflächen u.a. als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich, z.B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten, ist das überschüssige Wasser in die öffentliche Abwasseranlage (bzw. Rinne, Mulde oder Gräben) zu übergeben, wobei ggf. vor Einleitung in ein Gewässer Versickerungs- oder Regenrückhaltebecken vorzuschalten sind. Die Gräben und Mulden müssen so ausgebildet sein, daß auch dort Teilwassermengen versickern können.

Auf §2 Abs.2 Landeswassergesetz wird hingewiesen.

Das Oberflächenwasser kann zusätzlich in einer Zisterne gesammelt und für gärtnerische Zwecke und als Brauchwasser genutzt werden. Die Nutzung als Brauchwasser für häusliche Zwecke ist der Verbandsgemeinde Kastellaun, Abt. Abwasser und der Kreisverwaltung Simmern, Abt. Gesundheitsamt anzuzeigen. Der Überlauf der Zisterne darf an den Regenwasserablauf angeschlossen werden.

4.2 Einleitung von Niederschlagswasser

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund mittels Sickerbrunnen, Rigolen, Sickergruben, zentraler Muldenversickerung oder anderer technischer Einrichtungen ist nicht erwünscht und bedarf, im Gegensatz zu einer breitflächigen Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Oberbodenschicht, einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

4.3 Unterbringung Aushubmaterial:

Der private Bauherr hat selbst für die ordnungsgemäße Verbringung evtl. anfallender Erdmassen zu sorgen. Im Regelfall ist der überschüssige Aushub auf eine dafür zugelassene Erdaushubdeponie zu verbringen. Eine anderweitige Verwendung ist nur in einer genehmigten Maßnahme zulässig.

4.4 Geländeabfangungen:

Notwendige Geländeabfangungen sollten nur mittels Stütz- und Trockenmauern aus heimischen Gesteinsarten ausgeführt werden.

4.5 Zufahrten und sonstige Flächen

Die Zufahrten und Stellplätze sind möglichst aus wasser-durchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.

4.6 Nachbarrecht / Grenzabstände

Auf die einzuhaltenen Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen, insbesondere auf den Grenzabstand von 0,5m zwischen Einzäunungen und landwirtschaftlichen Flächen bzw. landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen.