

TEXTFESTSETZUNGEN

1. Änderung „Vor den Gärten“ in Braunshorn/Ortsteil Dudenroth

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.1 bis 3 BauGB)

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

Allgemeines Wohngebiet **WA**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die in der BauNV §4 (3) Ziff.4 (Gartenbaubetriebe), Ziff.5 (Tankstellen) und §14 (1) – Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1(6)Ziff.1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Ziff.1 BauGB)

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs.2 Nr.3 u. §20 BauNVO):

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf **II** als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl (§16 Abs.2 Nr.1, §§17 u.19 BauNVO) **GRZ: 0,3**

2.3 Geschoßflächenzahl (§16 Abs.2 Nr.2, §§17 u.20 BauNVO) **GFZ: 0,9**

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 und §23 Abs.5 BauNVO)

Für eine Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze oder eine Garage und ein Stellplatz nachzuweisen. Die Garageneinfahrt kann nicht als Stellplatz gewertet werden.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit 5,00 m Stauraum bis zur Straßengrenze, zulässig.

2.5 Gartenhäuser (§14 (1) BauNVO)

Gartenhäuser sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ((§9 Abs.1 Nr.1+2 BauGB)

3.1 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise gemäß §22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planurkunde festgesetzt.

3.3 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen auf private Grundstücken zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen

((§9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen Böschungen oder Abstütungen 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.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. §86 Abs.6 LBauO)

1.1 Dachform (§88 Abs.1 Nr.1 LBauO)

Die Dachform kann frei gewählt werden.

1.2 Dachneigung

Dachneigungen sind von 0 bis 50 Grad zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig.

Die Summe der Gaubenlängen darf insgesamt 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Es ist ein Abstand von mind. 1,50m von den Giebelwänden einzuhalten. Bei Walmdächern ist ein Mindestabstand von 1,00m (an der engsten Stelle) zum Gratsparren einzuhalten.

1.4 Solar- und Fotovoltaikanlagen

Diese Anlagen sind zulässig.

1.5 Höhe der baulichen Anlage

1.5.1 Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) darf maximal 6,50 m betragen

1.5.1 Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) darf maximal 12,00 m betragen.

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 Schonstein).

1.6 Stellung der baulichen Anlage

Die Firstrichtung wird grundsätzlich freigestellt, jedoch sind die Gebäude parallel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

1.7 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.

1.8 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.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 Ordnungsbereich C-Spielplatz (Öffentliche Grundfläche)

Auf mindestens 25% der Grundstücksfläche sind Gehölzgruppen aus ungiftigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu setzen. Je 100m² sind 1 Baum I. Größenordnung bzw. 2 Bäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume als Hochstamm und in jedem Fall 10 Sträucher zu pflanzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang zum landespflegerischen Planungsbeitrag):

Bäume I. Größenordnung: Spitzahorn, Rotbuche, Winterlinde;
Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche; Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauswetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels;
Sträucher: Hasel, Schlehe, Hundsrose, Schwarzer Holunder.

1.2 Bepflanzung der Baugrundstücke

Mindestens 20% der Baugrundstücke sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen werden auf die zu begrünende Baugrundstücksflächen angerechnet. Insgesamt sind je 100 m² Pflanzfläche mindestens 2 Bäume II. Größenordnung bzw. 2 Obstbäume und 15 Sträucher zu setzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang zum landespflegerischen Planungsbeitrag):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche; Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauswetschge, Braune Leberkirsche, Großer Rheinischer Bohnapfel;
Sträucher: Hasel, Schlehe, Roter Hartriegel.

1.3 Randliche Eingrünung (privat)

In Bereich des zeichnerisch festgesetzten randlichen Planzgebots ist auf privater Grundstücksfläche eine Hecke auf standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen. Je 80 m² sind 2 Bäume II. Ordnung bzw. 2 Obstbäume und in jedem Fall 15 Sträucher zu pflanzen.

Artenauswahl siehe Ziffer 1.2

1.4 Straßenbäume

Zur Gestaltung und Durchgrünung des Straßenraums sind an den Erschließungsstraßen Straßenbäume einer Art zu pflanzen

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang zum landespflegerischen Planungsbeitrag):

Spitzahorn, Winterlinde, Mehlbeere, Hainbuche, Weißdorn.

2. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1) Ziff. 14 und 20 BauGB)

2.1 Ordnungsbereich A -Öffentliche Versickerungsmulde, Entwicklung einer Extensivwiese mit Gehölzgruppen

Im Ordnungsbereich A ist eine Mulde zur Versickerung und Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers anzulegen. Die Versickerungsmulde ist randlich mit mindestens 3 Gruppen aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu umgeben, die an wechselfeuchte Standorte angepasst sind. Es sind zweistufig aufgebaute Gehölzgruppen anzupflanzen. Je Gehölzgruppe sind mindestens 1 Baum I. Größenordnung bzw. 2 Bäume II. Größenordnung und 10 Sträucher zu setzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang zum landespflegerischen Planungsbeitrag):

Bäume I. Größenordnung: Schwarz-Erle, Trauben-Eiche, Feld-Ulme, Bergahorn, Silberweide;
Bäume II. Größenordnung: Salweide, Traubenkirsche, Ohrweide, Feldahorn;
Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Weißdorn.

Die verbleibende Fläche ist als Extensivwiese zu entwickeln und in den ersten 3 Jahren zwei- bis dreimal jährlich, nicht vor Ende Juni, unter Abtransport des Schnittgutes zu mähen. Anschließend ist die Mahd auf einmal jährlich zu beschränken.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1) Ziff. 20 BauGB)

3.1 Ordnungsbereiche B -Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese

Im Ordnungsbereich B ist eine extensive Streuobstwiese anzulegen. Dazu ist je 150 m² 1 regionstypische Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und durch entsprechende Schnitte fachgerecht zu erziehen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch regionstypische Obstbäume zu ersetzen.

Die gesamte Fläche ist als Extensivwiese zu entwickeln. Pflege wie in Ordnungsbereich A.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang zum landespflegerischen Planungsbeitrag):

Boikenapfel, Großer Rheinischer Bohnapfel, Gute Graue, Große Schwarze Knorpekirsche, Hauszwetschge „Zum Felde“

3.2 Ordnungsbereich D -Renaturierung des Quellbaches

Im Ordnungsbereich D ist der verrohrte Quellbach rückzubauen und ein natürlicher Bachlauf ist wieder herzustellen. Das neue Profil ist naturnah zu gestalten und mit Initialbepflanzung gemäß der

HpnV in der Art eines Erlen- und Eschen-Quellbach- und Quell-sumpfwaldes zu versehen.

(detaillierte Pflanzliste siehe Anhang zum landespflegerischen Planungsbeitrag):

4. HINWEISE

4.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß §2 (2) Landeswassergesetz (LWG) ist jeder verpflichtet, „mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und keine Möglichkeit besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.“

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser sollte als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist der Verbandsgemeinde Kastellaun, Abt. Abwasser und der Kreisverwaltung Simmern, Abt. Gesundheitsamt anzuzeigen. Der Überlauf der Zisterne darf an den Regenwasserablauf (Mulde etc.) angeschlossen werden.

4.2 Versickerungsflächen: 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 Im Plangebiet befindet sich ein Gewässer III. Ordnung: Gemäß § 76 Landeswassergesetz ist die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen sowie Veränderungen der Bodenoberfläche im 10-Meter-Uferbereich nur durch Genehmigung der Wasserbehörde möglich.

4.4 Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.Ä. zu schützen.

4.5 Baumschutz: Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

4.6 Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisgegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Koblenz, zu melden.

4.7 Nachbarrecht / Grenzabstände

Auf die einzuhaltenden Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz (§42) wird hingewiesen, insbesondere auf den Grenzabstand von 0,5m zwischen Einzäunungen und landwirtschaftlichen Flächen bzw. landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen.

4.8 Geländeabfangungen:

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

4.9 Zufahrten und sonstige Flächen:

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