

# **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

## **ZIMMEREI WENDEL**

### **ORTSGEMEINDE NIEDERWEILER**

- **Textliche Festsetzungen**

## Entwurf

**Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit**

**gemäss § 3 (2) BauGB**

**und für die Beteiligung der Behörden**

**und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**gemäss § 4 (2) BauGB**

**(2. Beteiligungsverfahren)**

Stand: 16.10.2014

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

### ZIMMEREI WENDEL

### ORTSGEMEINDE NIEDERWEILER

#### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 – 3 BauGB

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Ziff. 1 BauGB, § 12 BauGB)

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Zimmereibetrieb mit Betriebsleiterwohnhaus incl. privater Pferdehaltung festgesetzt.

##### 2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

2.1 Als Mass der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Die Festsetzungen beziehen sich auf die Fläche der Parzelle 2 des Plangebietes.

##### 3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

3.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten, es dürfen jedoch auch Gebäude oder Gebäudekomplexe mit einer Länge von grösser als 50 Meter errichtet werden.

3.2 Die Firstrichtung ist freigestellt.

##### 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB , § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt ( § 23 Abs. 3 Bau NVO).

Lager- und Abstellflächen, sowie Nebenanlagen und Einrichtungen entsprechend § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die folgenden untergeordneten Nebenanlagen sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen

4.2 PKW- Stellplätze, Zu – und Einfahrten, Reitplatz, Feuerlöschteich, sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **5. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 und Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)**

5.1 Die Traufhöhe der Gebäude darf maximal 8,00 m,  
die Firsthöhe der Gebäude darf maximal 12,00 m  
gemessen an der an dem Gebäude vorhandenen höchsten natürlichen  
Geländekante betragen. Die Traufe ist definiert als äusserer Schnittpunkt  
Aussenwand / Dach.

## **6. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

6.1 Das anfallende Schmutzwasser ist über Grundleitungen an den öffentlichen Kanal  
im Bereich der Grundstückszufahrt anzuschliessen.

6.2 Das anfallende Niederschlagswasser ist im Trennsystem auf dem Grundstück in  
einem geeigneten Sickergraben über die Vegetationsschicht zu versickern und zu  
verdunsten.

## **7. Bauleitplanerische Massnahmen zur Verbesserung der Geräuschsituation (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)**

7.1 Lärmintensive Abbundarbeiten dürfen ausschliesslich innerhalb der geplanten  
Abbundhalle ausgeführt werden.

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (IV) BauGB i.V.m § 88 (VI) LBauO**

### **8. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 (IV) BauGB i. V. m § 88 (I) Nr. 1 und § 5 (I + II) LBauO**

8.1 Gebäude sind in Massiv – oder Fertigbauweise zulässig. Ausdrücklich zugelassen  
sind auch Holzgebäude in Bretter – und / oder Blockbauweise.

8.2 Äussere Wandflächen der Gebäude sind in materialgerechten Farben abgestimmt  
auf die ortstypische Bebauung zu gestalten. Es dürfen nur blendfreie  
Materialoberflächen erstellt werden.

8.3 Einfriedungen sind entlang der Grundstücksgrenzen auch als Zaunanlage in einer  
Höhe bis max. 2 Meter zulässig.

### **9. Dachgestaltung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (I) Nr. 1 LBauO**

9.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Dächer zulässig:  
Flachdächer und geneigte Dächer bis max. 42 ° .

9.2 Dachgaupen bis zu einer Länge von 2 / 3 der Gebäudelänge sind zulässig

9.3 Als Dacheindeckung ist Material der Farben RAL 7012 bis 7026 zu verwenden.

### **Naturschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Ziff. 25 a BauGB)**

**10.** Entsprechend der Darstellung des Bebauungsplans und der landespflegerischen Festsetzungen der Begründung, werden zur Kompensation des Eingriffs folgende Festsetzungen getroffen:

#### **M1: Optionale Sammlung des von Dachflächen ablaufenden Niederschlagswassers:**

Optional können zur Sammlung des bei der Dachflächenentwässerung der Halle und des Wohnhauses anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers, Zisternen (Nutzung zu Bewässerungszwecken) angelegt werden.

#### **M2: Rückhaltung des Oberflächenwassers im Plangebiet:**

Entlang der westlichen Grenze der Parzelle 2 ist im Übergangsbereich der Parzellen 2 und 47 ein ca. 6 Meter breiter, bis zu 180 m langer und max. 50 cm tiefer Graben anzulegen. Der Graben ist als Erdbauwerk mit einem Böschungsverhältnis kleiner gleich 1 : 2 anzulegen, so dass die Möglichkeit besteht, dass Wasser in den Boden einsickert. In den Graben sind im Abstand von ca. 10 m wechselseitige Wälle einzubauen, die jeweils ca. 3,50 m in den Graben hineinragen. Der Graben darf auf einer Länge von 3 m von einem Übergang (Empfehlung Holzsteg) unterbrochen werden, damit die weiter westlich liegenden Weideflächen erreicht werden können. Am nördlichen Ende des Grabens wird das überschüssige Wasser breitflächig in die bestehenden Grünlandflächen entlang des Niederweiler Bachs eingeleitet.

#### **M3: Pflanzung von Bäumen entlang des Versickerungsgrabens:**

Entlang des Rückhalte- und Versickerungsgrabens sind 30 einheimische Laubbäume\* als Einzelbäume und in kleinen Gruppen bis zu 4 Stück in lockerer, unregelmässiger Anordnung zu pflanzen.

#### **M 4: Gestaltung von Hofflächen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen:**

Die neu anzulegenden Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie breitfugigem Pflaster, Porenpflaster, befestigten Sandflächen, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. zu gestalten, sofern diese nicht zur Lagerung oder Verarbeitung Wasser gefährdender Stoffe vorgesehen sind.

**M 5: Allgemeine Massnahmen zur Minimierung potentieller Beeinträchtigungen:****Schutz des Mutterbodens:**

Der Schutz des Mutterbodens hat gemäss DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), Abschnitt 6.3 „Bodenabtrag und –lagerung“ zu erfolgen.

**Schutzmassnahmen während des Baubetriebs:**

Grundsätzlich sind jegliche Verunreinigungen des Geländes durch allgemein boden-, grundwasser- und pflanzenschädigende Stoffe zu verhindern.

**Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumassnahmen:**

Es sind die Vorschriften der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumassnahmen) zu beachten.

**Ausführung der Pflanzungen:**

Um einen langfristigen Erfolg der Pflanzmassnahmen zu gewährleisten, sind diese gemäss den Richtlinien der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten ) vorzubereiten, auszuführen und nachzubehandeln.

**M6: Anlage einer extensiven Wiese mit Obst- oder Wildobstbäumen:**

Auf der Grünfläche nördlich des bestehenden Betriebsgebäudes sind 15 Wildobstbäume\* zu pflanzen. Die Bäume sind durch geeignete Pflegemassnahmen zu gesunden, arttypisch ausgebildeten Bäumen zu entwickeln.

**M7: Ergänzung der Baumreihe am südlichen Plangebietsrand:**

Zur Ergänzung der bestehenden Baumreihe entlang des südlichen Plangebietsrandes ist entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 47 eine Reihe aus 7 einheimischen Laubbäumen\* zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll etwa 10 m betragen.

**M8: Weitständige Baumpflanzungen\* auf den Weideflächen des Flurstücks 47:**

Im Raster von ca. 25 Meter sind auf der Weidefläche (Parzelle 47) einzelne Laubbäume\* anzupflanzen. Mittels geeigneter Schutz- und Pflegemassnahmen ist für eine arttypische Entwicklung der Pflanzungen zu sorgen.

\*Die anzupflanzenden Arten sind aus der nachfolgend aufgeführten Artenliste auszuwählen.

**Artenliste (Pflanzliste)****Wildobstbäume:**

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Mispel (*Mespilus germanica*), Vogel – Kirsche (*Prunus avium*), Walnuss (*Juglans regia*), Wildbirne (*Pyrus communis*)

**Streuobstbäume:**

Äpfel: Bohnapfel, Boskopp, Erbacher, Mosel-Eisenapfel, Porzenapfel, Roter Bellefleur, Roter isenapfel, Roter trierer, Schafsnase, Wiesenapfel, Winterrambour

Birnen: Pastorenbirne, Rotbirne, Gute Graue, interforellenbirne

Süsskirschen: Büttners rote Knorpekirsche, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpekirsche, Grosse schwarze Knorpekirsche, Werdersche Braune

Walnüsse: Franquette, Mayette, Parisienne, Klon Nr. 26, Klon Nr. 120

**Bäume für die Ergänzung der Baumhecke:**

Eberesche, (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Gemeine Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)

**Bäume für die weitständige Bepflanzung der Pferdeweide:**

Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Speierling (*Sorbus domestica*), Zitterpappel (*Populus tremula*)

**Baumpflanzungen entlang des Versickerungsgrabens:**

Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Feld-Ulme (*Ulmus minor*)

**Hinweise:**

Der Baubeginn der Erdarbeiten ist mindestens drei Wochen vor Beginn der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Aussenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0261 – 6675 – 3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichte, 55116 Mainz, Tel 06131-2016-4000 anzuzeigen. Die mit den Erdbauarbeiten beauftragten Firmen sind entsprechend zu belehren, etwaige zutage kommenden archäologischen Funde unterliegen gemäss § 16-21 Denkmalschutz- und –pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

**Potentiellles Radonvorkommen:**

Gemäss Mitteilung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland – Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem „lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential ermittelt wurde“. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Einbau entsprechender radondichter Schutzschichten wie

Kunststofffolien oder rissfreie Bodenplattengründungen ausreichend baukonstruktive Mittel zum Schutz vor überhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden zur Verfügung stehen.

Die Ausführung der Kompensationsmassnahmen hat im zeitlichen Zusammenhang mit den Baumassnahmen zu erfolgen und wird in einem Durchführungsvertrag detailliert geregelt (Verpflichtung der grünordnerischen Massnahmen mit vertraglicher Absicherung)

Sohren, den 08. 09. 2014

Ausgefertigt:

-----

-----

Nikolaus Elz, Architekt, Dipl.- Ing.

Ortsgemeinde Niederweiler

Bürgermeister Mähringer - Kunz