

**Ortsgemeinde Hirschfeld
Bebauungsplan „Auf dem Haaskopf“
Textliche Festsetzungen**

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung für das Beteiligungsverfahren
nach § 4a Abs. 3 iVm. § 3 Abs. 2 und
§ 4 Abs. 2 BauGB; Stand: 03.05.2016

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

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

Zulässigkeiten, Ausnahmen (§ 1 (4 - 9) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in § 4 (3) BauNVO genannten Gartenbaubetriebe (Ziffer 4), sowie Tankstelle (Ziffer 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstgrenze festgesetzt.

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

3. BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

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

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Die Firstrichtung ist freigestellt.

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

Im Geltungsbereich sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m anzulegen

6. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:

- bei einer Traufhöhe bis 4,60 m, ist eine maximale Firsthöhe von 10,50 m zulässig,
- bei einer Traufhöhe >4,60 m – 7,00 m ist eine max. Firsthöhe, bzw. Gebäudehöhe einschließlich Attika bis 9,50 m zulässig.
- Traufhöhen > 7,00 m sind nicht zulässig

Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

Unterer Bezugspunkt: bei bergseitiger Erschließung der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegskante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen wird im rechten Winkel von der Straßen- bzw. Gehwegskante aus), siehe nachfolgende System-Skizze „Lage des unteren Bezugspunktes“

Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend

Bei talseitiger Erschließung der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urlandes

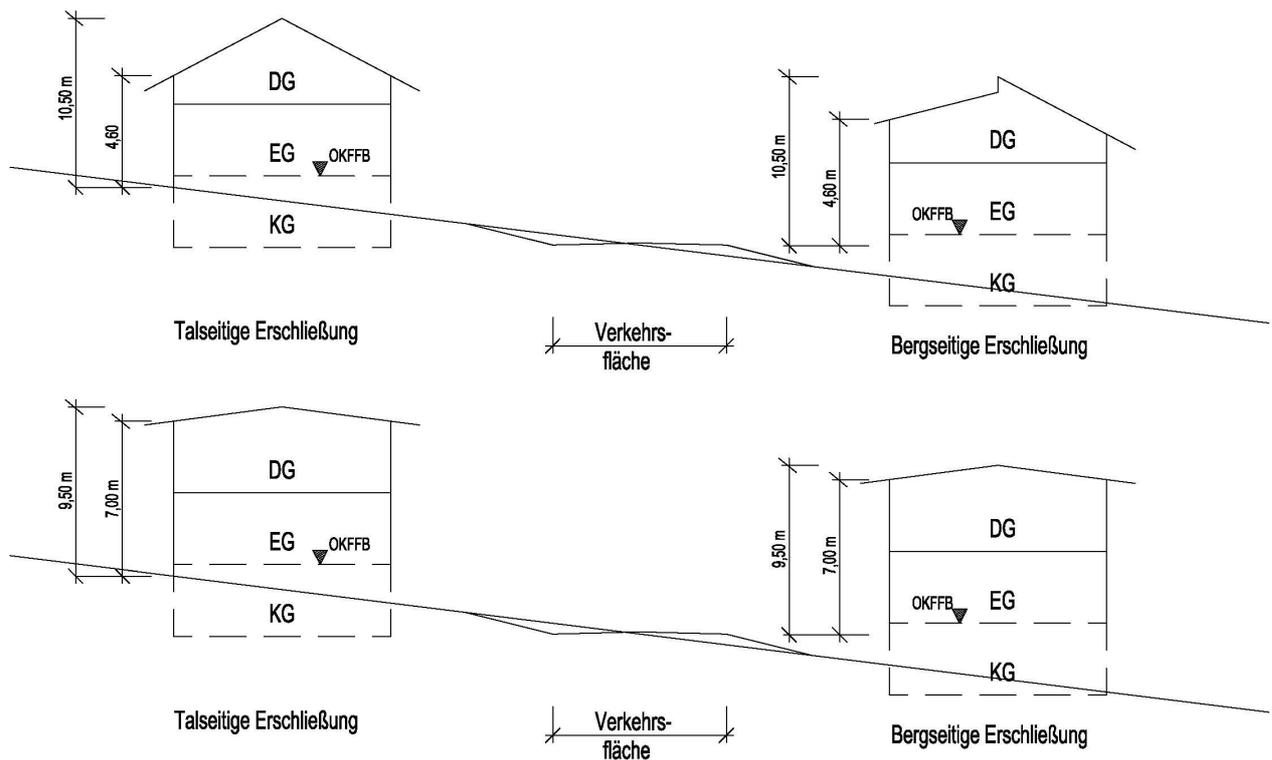
Oberer Bezugspunkt: Für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, für die Firsthöhe/Gebäudehöhe: Oberkante der Dachhaut im First (bzw. Oberkante der äußeren Dachhaut); siehe System-Skizze „Bebauung“

System – Skizze / „Lage des unteren Bezugspunktes“



System – Skizze / „Bebauung“

Systemskizze / Bebauung



7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8. DACHGESTALTUNG (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO

Dachform

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform für Haupt- und Nebengebäude freigestellt. Garagen sowie bauliche Nebenanlagen im Sinn des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform frei.

Dachneigung, Dachgliederung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für geneigte Dächer keine höhere Dachneigung als 45° zulässig.

Dachaufbauten sind zulässig; die Summe der Gaubenlängen darf insgesamt 3/4 der Trauflänge nicht überschreiten.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf bei geneigten Dächern nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL Farben vergleichbar sind:

Graue Farbtypen: RAL 7010 (Zeltgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau).

Braunen Farbtypen: RAL 8003 (Lehmbraun), 8004 (Kupferbraun), 8007 (Rehbraun), 8008 (Olivbraun), 8011 (Nußbraun), 8012 (Rotbraun), 8014 (Sepiabraun), 8015 (Kastanienbraun), 8016 (Mahagonibraun), 8017 (Schokoladenbraun), 8019 (Graubraun), 8022 (Schwarzbraun).

Großflächige Elemente sind, außer Dachbegrünungen, Eindeckung von Wintergärten und zur Solar-energiegewinnung, unzulässig.

9. EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

10. ALLGEMEINE LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Sämtliche im Rahmen der Festsetzungen zu pflanzenden Arten sind den Listen in der Begründung zu entnehmen; diese Artenlisten werden hiermit zum Bestandteil der Textfestsetzungen erklärt. 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. Ausführungsdetails und Pflegehinweise sind der Begründung zu entnehmen.

11. VERSICKERUNG VON OBERFLÄCHENWASSER (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist in eine Mulde innerhalb des rückwärtigen Pflanzstreifens auf den Baugrundstücken (Ordnungsbereiche A und B) zurückzuführen und zur Versickerung zu bringen. Der Überlauf der Mulden ist dem Seitengraben der L 190 zuzuführen; soweit erforderlich, ist der Überlauf dem Mischkanal zuzuführen; hierzu kann die Mulde auch im Vorgartenbereich angelegt werden.

12. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Randliche Eingrünung - Ordnungsbereich A

Im Ordnungsbereich A ist zur landschaftlichen Einbindung des Plangebiets, sowie als Windschutz eine 6 m breite mehrreihige dichte Gehölzpflanzung anzulegen. Dazu sind je 100 m² mindestens 25 Sträucher und 5 Bäume zu pflanzen. Zusätzlich ist beidseitig ein 2 m breiter Krautsaum durch freie Sukzession zu entwickeln.

Innere Durchgrünung - Ordnungsbereich B

Zur inneren Durchgrünung des Plangebiets sind im Ordnungsbereich B größere (mehrreihige) Gehölzgruppen anzupflanzen. Dabei sind die Gehölzgruppen kulissenartig gestaffelt anzulegen, um einerseits einen gewissen Sichtschutz und andererseits einen Luft- und Artaustausch zu gewährleisten. Je 100 m² sind mindestens 20 Sträucher und 5 Bäume II. Größenordnung zu pflanzen. Die verbleibenden Zwischenräume und Randbereiche sind durch freie Sukzession zu entwickeln.

Gehölzpflanzung - Ordnungsbereich C

Zur vorläufigen randlichen Eingrünung und späteren inneren Durchgrünung ist im Ordnungsbereich C eine 4 m breite, zwei- bis dreireihige Gehölzpflanzung anzulegen. Dazu sind je 100 m² mindestens 25 Sträucher und 5 Bäume II. Größenordnung zu pflanzen. Zusätzlich ist auf der Außenseite ein 2 m breiter Krautsaum durch freie Sukzession zu entwickeln.

Straßenbäume

Ebenfalls zur inneren Durchgrünung sowie zur Gestaltung des Straßenraumes sind im Abstand von ca. 30 m einheimische standortgerechte Laubbäume einer Art entlang der Straße zu pflanzen.

Hausbäume

Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder regionstypischer Obstbaum zu pflanzen. Anpflanzungen innerhalb der Ordnungsbereiche können darauf nicht angerechnet werden.

Hinweis

Der Baubeginn der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, 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. 06131/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

Auf den Baugrundstücken eventuell befindliche Drainagen sind umzuleiten.

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	WA	Zahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl	0,3	Geschossflächenzahl	0,6
Bauweise	O 	Dachneigung	(0° - 45°)

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510), sowie die Anlage zur PlanzV und die DIN 18003
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
7. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
8. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)
9. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383)
10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 69 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 472)