

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Betrieb Engelmann"

der Ortsgemeinde Ober Kostenz
Gemarkung: Ober Kostenz, Flur 8

Bearbeitet für die Ortsgemeinde Ober Kostenz
Dipl.Ing. Michael Pfaff -Architekt-
55469 Simmern, Herzog-Reichard-Straße 30
Tel. 06761 / 970843 Fax. 06761 / 14289
eMail : info@architekt-pfaff.de

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V. mit der BauNVO)

1.10 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.3 BauGB und §§ 1- 15 BauNVO)

1.11 Baugebiet

- (1) Für den Geltungsbereich ist "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt (§ 5 BauNVO).
- (2) Nicht zulässig sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs.2 Nr.8 und 9 BauNVO (§ 1 Abs.9 BauNVO).
- (3) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs.3 sind nicht zulässig (§ 1 Abs.6 BauNVO).
- (4) Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Plangebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.20 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.1a BauGB und §§ 16- 21a BauNVO)

1.21 Grundflächenzahl (§ 17 und § 19 BauNVO)

- (1) Es ist eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt (§ 17 Abs. 1 BauNVO).
- (2) Die in § 19 Abs.4 BauNVO erlaubten Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gelten uneingeschränkt (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.22 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs.2 Nr.4, Abs.3 Nr.2 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch das Maß der Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachdeckung), die max. zulässige Dachneigung und die max. zulässige Firsthöhe festgesetzt. Traufhöhe und Firsthöhe werden als Höchstmaß festgesetzt.

Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

Die zugehörige Erschließungsstraße ist die Ortsstraße zum Kyrbach

- (1) Die Traufhöhe beträgt 7,00 m.
- (2) Die Firsthöhe beträgt 14,50 m.

1.30 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs.1 und 2 BauNVO).

1.40 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch zeichnerische Darstellung der Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt (§ 23 Abs.1 und Abs.3 BauNVO).
- (2) Die hintere (südliche) Baugrenze kann auf der gesamten Länge bis zu 1,50 m durch den Dachüberstand (gemessen ohne Dachrinne) überschritten werden (§ 23 Abs.2 und Abs.3 BauNVO).

- (3) Die östliche Baugrenze kann für einen Gebäudevorsprung auf einer Länge von max. 3,50 m um höchstens 1,00 m überschritten werden (§ 23 Abs.2 und Abs.3 BauNVO).

1.50 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Es ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. .

1.60 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Es ist eine Wasserfläche, Gewässer III. Ordnung (Dorfbach) festgesetzt.

1.70 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Es ist eine extensive Streuobstwiese mit max. zweischüriger jährlicher Mahd festgesetzt.

1.80 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Es ist ein 3,00 m breiter Gehölzstreifen mit standortheimischen Baum- und Strauchgehölzen festgesetzt. .

1.90 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

- (1) Es sind sechs erhaltenswerte Winter-Linden (*Tilia cordata*) festgesetzt.
- (2) Sollte aus wichtigem Grund einer der Bäume gefällt werden müssen ist die Nr. 4 (Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften) der Hinweise in Kapitel II. der textlichen Festsetzungen unbedingt zu beachten.
- (3) Die vorh. Obstgehölze auf Flurstück 16 sind als Bestandteil der in Nr. 1.70 festgesetzten Streuobstwiese zu erhalten und in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.10 Dächer

- (1) Die Dachneigung ist auf mindestens 25° und maximal 45° festgesetzt.
- (2) Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zulässig.
- (3) Die Summe der Länge der Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser darf höchstens 1/3 der traufseitigen Gebäudelänge, gemessen an den Außenwänden, betragen.
- (4) Solarkollektoren zur Gewinnung von Sonnenenergie sind uneingeschränkt zulässig.

II. HINWEISE

1. Gem. § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) ist eine Niederschlagswasserbewirtschaftung in Form von Versickern, Verwerten oder Rückhalten vorzusehen. Im Geltungsbereich wird das Oberflächenwasser in Zisternen zurückgehalten und, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, einer breitflächigen Versickerung zugeführt.

Das Dach-Regenwasser wird in Zisternen zurückgehalten, für die Toilettenspülung verwertet oder, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, einer breitflächigen Versickerung zugeführt.

2. Bei der privaten Brauchwassernutzung (Brauchwasserbewirtschaftung) des Dach-Regenwassers im Betrieb (Toilettenspülung) bedarf es einer Teilbefreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang für die öffentliche Wasserversorgung. Darüber hinaus ist der Einbau einer Schmutzwassermessung (Mengenmessung) erforderlich da hierfür Schmutzwassergebühren zu entrichten sind.
3. Sollte der vorh. Brunnen auf Flurstück 16 genutzt werden ist, wenn die Entnahmeerlaubnis erloschen ist, eine neue Erlaubnis nach §§ 8, 9 und 11 WHG einzuholen.
4. Die Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften
In den Gehölzbeständen des Plangebietes ist in erster Linie eine Avifauna der Siedlungen zu erwarten, wie z.B. Haussperling, Amsel, Star, Kohlmeise, Buchfink, Blaumeise, Feldsperling, Grünfink und Hausrotschwanz. Jede wild lebende Vogelart in Europa ist gemäß der Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt. Die ggf. im Plangebiet vorkommenden brütenden Arten sind nicht streng geschützt und es handelt sich um häufige Arten, die nicht gefährdet sind. Dennoch ist zu beachten, dass die Bäume nicht während der Brutsaison gefällt werden, weil ansonsten der Verbotstatbestand des § 44 (1) BNatSchG erfüllt ist. Eine Beseitigung der Bäume außerhalb der Brutsaison ist in der Regel problemlos möglich. Die vorgenannten Vogelarten, die ggf. dort vorkommen, haben in und um Ober Kostenz genügend Möglichkeiten, auf andere Bruthabitate auszuweichen, da es sich allesamt um Vogelarten handelt, die gut an die Siedlungsstrukturen angepasst sind.
Es ist i.d.R. äußerst unwahrscheinlich, dass Wochenstuben von Fledermäusen in den Bäumen vorkommen. Es ist auch unwahrscheinlich, dass die Bäume von einzelnen Tieren hin und wieder genutzt werden, um in den kleinen Höhlen oder anderen Strukturen den Tag über zu ruhen. Bevor die Bäume gefällt werden, ist sicherzustellen, dass Fledermäuse nicht vorkommen. Insbesondere für die Walnuss kann das Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Falls der Baum gefällt werden sollte, ist zuvor ein Experte hinzu zuziehen, der feststellen kann, ob der Baum von Fledermäusen genutzt wird, und wenn ja, welche Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen sind. Falls Fledermäuse vorkommen sollten, sind i.d.R. in unmittelbarer Nähe Ersatzhabitate in Form von z.B. Fledermauskästen zu schaffen.
Ansonsten hat das Plangebiet keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.
5. Der Dorfbach, Gewässerparzelle 61, Gewässer III. Ordnung, ist im Planungsgebiet auf eine Länge von ca. 59,50 m verrohrt, die Restlänge, ca. 24,50 m, ist offener Bachlauf.
Wasserwirtschaftlich, ökologisch und landschaftsgestalterisch sollte versucht werden das verrohrte Teilstück des Dorfbaches zu öffnen.
6. Für die geplanten Gewässerüberfahrten des namenlosen Gewässers (Dorfbach, Flurstück 61) und die teilweise Nutzung des Uferstreifens als Grundstückszufahrt und interne Verkehrsfläche sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 76 LWG erforderlich.

- 7 Gartenflächen sollten naturnah angelegt und unterhalten werden. Sie sollten mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt werden.
Auf den Einsatz chemischer Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmittel sollte nach Möglichkeit verzichtet werden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

III. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
 - Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Landesnaturschutzgesetz Rheinland- Pfalz (LNatG)
 - Landesbauordnung für Rheinland- Pfalz (LBauO)
 - Landeswassergesetz Rheinland- Pfalz (LWG)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
 - Gemeindeordnung für Rheinland- Pfalz (GemO)
- jeweils in der rechtskräftigen Fassung.

Ober Kostenz, den

.....
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

