

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs.8 BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Betrieb Engelmann"

der Ortsgemeinde Ober Kostenz

Gemarkung : Ober Kostenz, Flur 8

INHALTSVERZEICHNIS

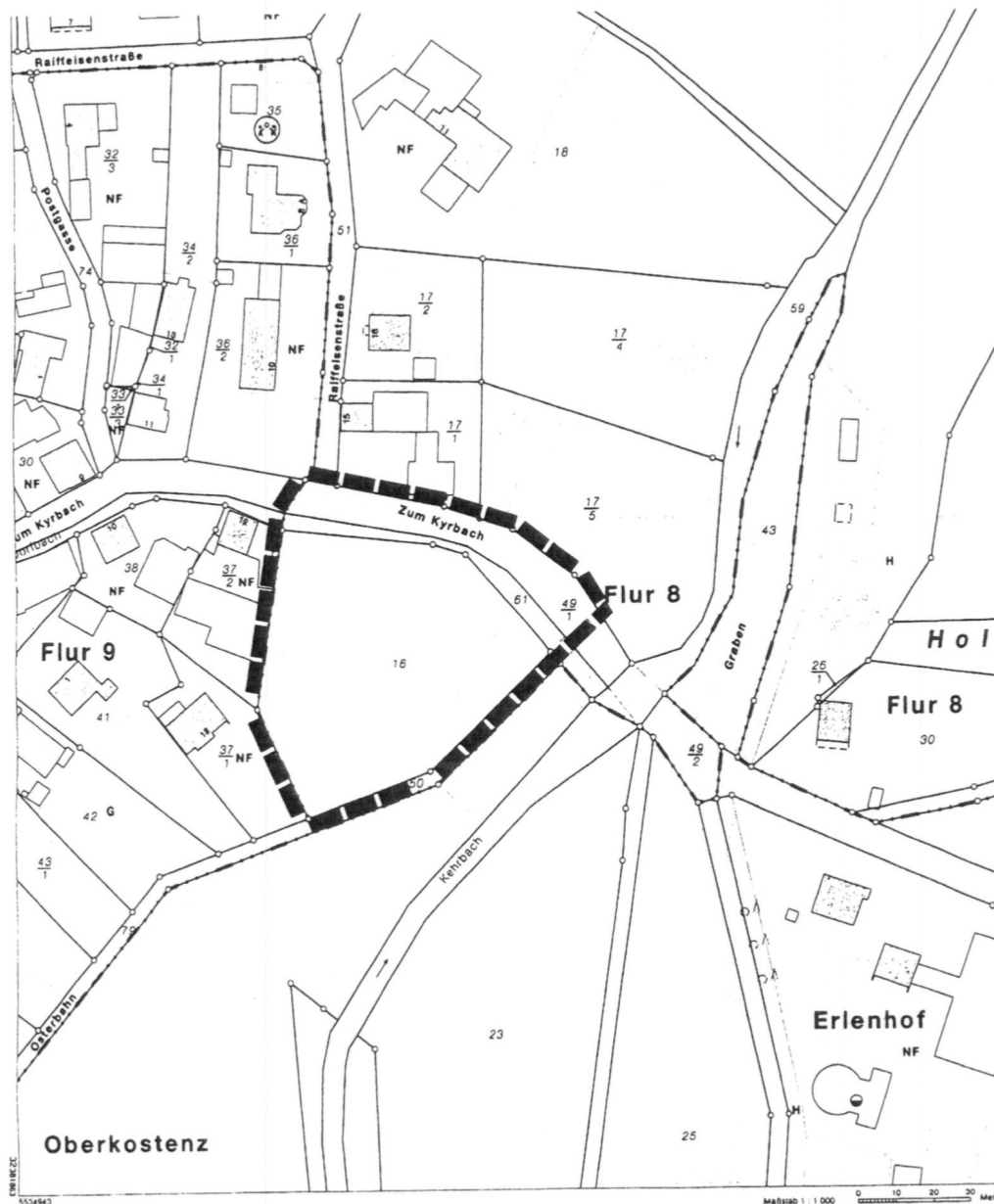
- 1. Geltungsbereich**
- 2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**
- 3. Verfahrensablauf**
- 4. Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 5. Bestandsaufnahme**
- 6. Planungsrechtlicher Teil**
 - 6.10 Art der baulichen Nutzung
 - 6.20 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.30 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen
 - 6.40 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.50 Verkehrsflächen
 - 6.60 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft
 - 6.70 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 6.80 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 6.90 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
- 7. Bauordnungsrechtlicher Teil**
 - 7.10 Dächer
- 8. Technische Infrastruktur**
 - 8.10 Verkehrliche Erschließung
 - 8.20 Versorgungseinrichtungen
 - 8.30 Entwässerungseinrichtungen
- 9. Bodenordnung**
- 10. Kostenschätzung**
- 11. Umweltbericht – Fachbeitrag Naturschutz -**
- 12. Anlagen**
 - Anlage 1 Umweltbericht – Fachbeitrag Naturschutz – siehe Anlage 1
 - Anlage 2 Bestandsplan
 - Anlage 3 Fotodokumentation / Bestand
 - Anlage 4 Darstellung des Vorhabens

BEGRÜNDUNG

1. Geltungsbereich

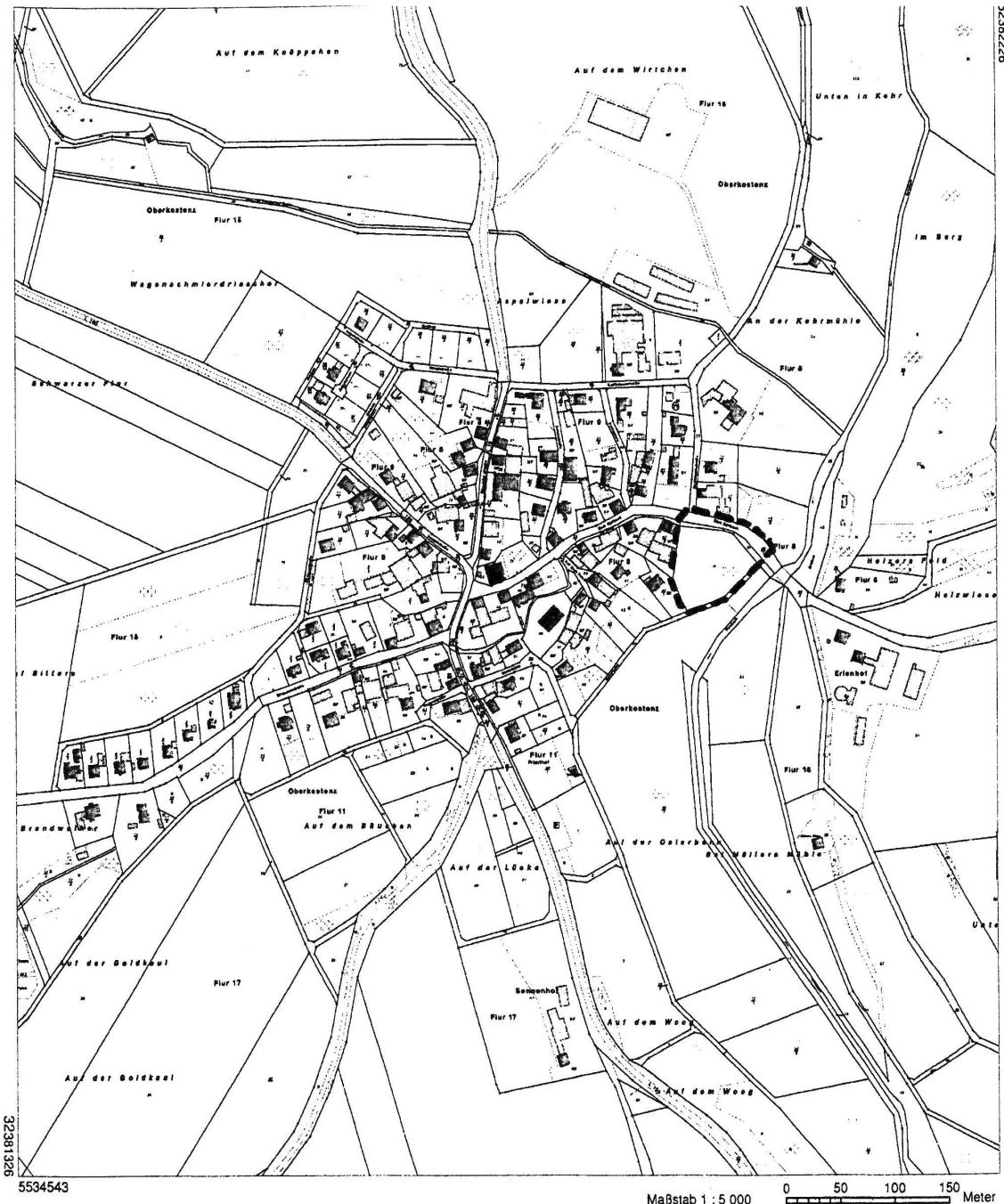
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Betrieb Engelmann" der Ortsgemeinde Ober Kostenz liegt am östlichen Rand der bebauten Ortslage. Die Ortsgemeinde Ober Kostenz liegt im Rhein-Hunsrück-Kreis innerhalb der Verbandsgemeinde Kirchberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auf einer Höhe von ca. 368,00 m über NN, hat eine Größe von ca. 0,52 ha und umfasst im Flur 8 die Flurstücke 16, teilweise die Straßenparzelle 49/1 sowie teilweise die Gewässerparzelle 61.



Kartenausschnitt Geltungsbereich 1 : 2000

VORHABENBEZOGENER BEBAUUGSPLAN "Betrieb Engelmann" der Ortsgemeinde Ober Kostenz
BEGRÜNDUNG / Entwurf / 02.05.2012



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Simmern.

Übersichtskarte Maßstab ungefähr 1 : 6 250

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der in der Ortslage von Ober Kostenz angesiedelte Handwerksbetrieb Engelmann Haustechnik GmbH hat Erweiterungsbedarf der am derzeitigen innerörtlichen Standort nicht zu realisieren ist.

Zur Standortsicherung des Betriebs musste deshalb eine Fläche gefunden werden die einerseits dem Erweiterungsbedarf gerecht wird und andererseits eine ortsverträgliche Entwicklung gewährleistet.

Diese Anforderungen erfüllt das Flurstück 16 :

- ausreichende Grundstücksgröße
- an die Ortslage grenzend, teilweise in der Ortslage liegend
- keine Erschließungsmaßnahmen notwendig

Der Handwerksbetrieb Engelmann Haustechnik beschäftigt sich hauptsächlich mit Planung und Ausführung von Photovoltaikanlagen und beabsichtigt im Geltungsbereich sowohl eine Lagerhalle für PV-Module und entsprechendem Zubehör als auch die für den Betrieb erforderlichen Büro- und Nebenräume zu errichten.

Die Anlieferung der Module wird in der Regel einmal wöchentlich mit einem Sattelzug erfolgen.

Aus vorgenannten Gründen wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Betrieb Engelmann" aufgestellt.

Die Belange der Landesplanung, der Wasserwirtschaft sowie der Landespflege sind berücksichtigt.

3. Verfahrensablauf

- In seiner Sitzung am 14.12..2011 fasste der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ober Kostenz den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Betrieb Engelmann" (§ 2 Abs.1 BauGB) und beschloss weiterhin die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden nach § 4 (1) BauGB.
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 17.02.2012 bis einschl. 19.03.2012 in der Bauverwaltung der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg.
- Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 17.02.2012 bis einschl. 19.03.2012.
- Abwägung und Beschlussfassung der während der Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Ortsgemeinderats am 02.05.2012.
Weiterhin wurde in dieser Sitzung die Durchführung der Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan- Entwurfs nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB beschlossen.
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan- Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2012 bis einschl. 00.00.2012 in der Bauverwaltung der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg.
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2012 bis einschl. 00.00. 2012.

- Abwägung und Beschlussfassung der während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB und der Öffentlichen Auslegung nach § 3(2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Ortsgemeinderats am 00.00.2012.
- Satzungsbeschluss des Gemeinderats am 00.00.2012.

4. Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV und Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006

Ober Kostenz liegt im dünnbesiedelten ländlichen Raum und ist Kirchberg, Grundzentrum im Grundnetz, zugeordnet.

Ober Kostenz ist Gemeinde mit der besonderen Funktion Landwirtschaft.

Ländliche Räume sollen auch als eigenständige Wirtschaftsräume weiterentwickelt werden und jede Gemeinde hat, im Rahmen ihrer Planungshoheit, Anspruch auf Eigenentwicklung, dies jedoch vorrangig in räumlicher und funktionaler Anbindung an bestehende Siedlungsräume.

Dabei ist es wichtig den Ansatz des gemeindlichen Eigenbedarfs zu prüfen und nicht zu überschreiten.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen und passt sich somit den Zielen von Landesplanung und Raumordnung an.

4.2 Flächennutzungsplan von 2006

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Flurstück 16 ist im aktuellen Flächennutzungsplan sowohl Mischbaufläche als auch Fläche für die Landwirtschaft, Grünland, dargestellt.

Die Fläche für die Landwirtschaft liegt außerhalb der bebauten Ortslage und ist somit dem Außenbereich zuzuordnen.

Im Bebauungsplan ist Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan sollte im Rahmen der nächsten Fortschreibung im erforderlichen Umfang angepasst werden.

Im integrierten Landschaftsplan sind zum Planungsgebiet keine weiteren Aussagen getroffen die dem Vorhaben entgegenstehen.

4.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nicht vorhanden.

5. Bestandsaufnahme

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich
 - teilweise die Ortsstraße Zum Kyrbach (Flurstück 49/1)
 - teilweise die Gewässerparzelle 61 (Dorfbach, Gewässer III. Ordnung) mit einer Länge von 84,00 m, davon sind, gemessen von West nach Ost, 59,50 m mit einem Betonrohr DN 80 cm verrohrt, die Restlänge, 24,50 m, ist offen.
Im südlichen Randbereich der Straßenparzelle stehen 6 erhaltenswerte Linden.
 - das Flurstück 16, das nördlich/nordöstlich an die Gewässerparzelle, südöstlich/südlich an den Wirtschaftsweg Osterbahn und westlich an die bebauten Flurstücke 37/2 und 37/1 grenzt. Das Flurstück ist, mit Ausnahme eines vorh. Gewölbekellers, unbebaut, Grundstücksgröße 4.000,00 m².

Das Geländeniveau fällt in süd-/südöstlicher Richtung kontinuierlich auf das Niveau des Wirtschaftswegs Osterbahn. Es hat sich inzwischen zu einer Ruderalflur entwickelt.

Im südlichen Bereich der Parzelle stehen sechs ältere Obstbäume, teilweise Totholz. Es ist ein Brunnen vorhanden.

- Außerhalb des Geltungsbereichs, im Außenbereich, liegt im Radius von ca. 180 m zur Geltungsbereichsgrenze der landwirtschaftliche Betrieb "Erlenhof" der Schweineaufzucht und Schweinemast betreibt.
- Weiterhin wurden die Flurstücke 37/2 und 17/1 (beide außerhalb des Geltungsbereichs) im Rahmen der Bestandsaufnahme untersucht
- die westlich an das Flurstück 16 angrenzende Grundstücksparzelle 37/2 ist mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude und einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Betriebsgebäude, Scheune, bebaut. Grundstücksgröße ca. 1.082,00 m², bebaute Fläche, ohne Zufahrten, ca. 513,00 m², GRZ = 0,47, straßenseitig traufständiges Wohnhaus mit seitlichem Grenzabstand, die ehem. Scheune steht auf der Grundstücksgrenze zum Flurstück 16, vorh. Traufhöhe Wohnhaus = 7,44 m, vorh. Traufhöhe ehem. Scheune = 8,10 m, vorh. Firsthöhe Wohnhaus = 11,10 m, vorh. Firsthöhe ehem. Scheune = 15,80 m.
- die an Raiffeisenstraße und Zum Kyrbach gelegene Grundstücksparzelle 17/1 ist bebaut. Wohnnutzung, Grundstücksgröße 1.195,00 m², bebaute Fläche, ohne Zufahrten, ca. 378,00 m², GRZ = 0,32, offene Bauweise, vorh. max. Traufhöhe = 5,18 m, vorh. max. Firsthöhe = 10,76 m.
- die gemessenen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich jeweils auf die zugehörige Erschließungsstraße
- Ab- und Oberflächenwasser wird in der Ortslage über den vorh. Mischwasserkanal abgeleitet.
- Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Kommunikationsleitungen ist im Geltungsbereich gesichert und erfolgt über die bestehenden Netze.
- Es gibt einen Bestandsplan.

6. Planungsrechtlicher Teil

6.10 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung

1.11 Baugebiet (§ 1 Abs.3 BauNVO)

- (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.

Begründung

Das im Bebauungsplan festgesetzte Dorfgebiet (MD) ergibt sich zunächst aus der Darstellung "Mischbaufläche" im Flächennutzungsplan als auch aus der Struktur der bebauten Ortslage von Ober Kostenz, die der im § 5 BauNVO beschriebenen Charakteristik eines Dorfgebietes entspricht.

Die Nutzung des im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Vorhabens, Betriebsgebäude der, bereits in der Ortslage angesiedelten, "Engemann Haustechnik GmbH", ist nach § 5 Abs. 2 Nr.6 BauNVO, sonstige Gewerbebetriebe, allgemein zulässig.

Der vorhandene Abstand des Planungsgebiets zum landwirtschaftlichen Betrieb "Erlenhof" ist, auch unter Einbeziehung der vom Erlenhof geplanten Betriebs-erweiterung, ausreichend.

Die nach § 5 Abs.2 Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und Nr.9 (Tankstellen) zulässigen Nutzungen sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

➤ **Gartenbaubetriebe**

Nach Abzug der Ausgleichsfläche stehen 2.885 m² Baugebietsfläche zur Verfügung. Für das Anlegen einer Baumschule ist die Fläche zu klein.

Verbleiben würde die Nutzung des Geländes als Bauhof eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs mit Lagerplatz und Abstellplatz für die erforderlichen Baumaschinen.

Eine Gärtnerei mit Pflanzenladen und Gewächshäusern, die den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, ist damit nicht unbedingt ausgeschlossen.

Sie könnte, nach Einzelfallprüfung, nach § 5 Abs.2 Nr.6 "sonstige Gewerbebetriebe" zulässig sein.

➤ **Tankstellen** sind wegen der Nähe der beiden Gewässer III. Ordnung (Dorfbach und Kyrbach) nicht zulässig.

➤ **Die nach § 5 Abs.3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten** sind auf Grund der Charakteristik eines Dorfgebietes auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens sind dadurch nicht betroffen, da sie nach § 5 Abs.2 Nr.5 im Dorfgebiet zulässig sind.

6.20 Maß der baulichen Nutzung

6.21 Grundflächenzahl

Textliche Festsetzung

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).*

Begründung

- Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 liegt unter der nach § 17 BauNVO möglichen Obergrenze von 0,6 für Dorfgebiete.

Sie gleicht sich der vorh. Grundflächenzahl von 0,47 des nicht im Geltungsbereich liegenden westlichen Flurstücks 37/2 an.

Weiterhin ist sie für das geplante Vorhaben ausreichend, für eine höhere Ausnutzung wären externe Ausgleichsflächen notwendig geworden.

- Die nach § 19 Abs.4 BauNVO möglichen Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind uneingeschränkt zugelassen um damit die Nutzung für Gewerbebetriebe zu erleichtern.

6.22 Höhe der baulichen Anlagen

Textliche Festsetzung

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

- Die Traufhöhe beträgt 7,00 m.
- Die Firsthöhe beträgt 14,50 m.

Begründung

Die festgesetzte max. Traufhöhe und die max. festgesetzte Firsthöhe orientieren sich an der Bebauung des westlichen angrenzenden Flurstücks 37/2.

6.30 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Textliche Festsetzung

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).

Begründung

In der Ortslage von Ober Kostenz ist, bis auf wenige Ausnahmen, die offene Bauweise vorherrschend.

6.40 Überbaubare Grundstücksflächen

Textliche Festsetzung

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).

Begründung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, weil sie für die Planungsabsicht ausreichen, die Festsetzung von Baulinien ist städtebaulich nicht erforderlich.

Die festgesetzten Baugrenzen respektieren

- die im Flächennutzungsplan dargestellten Grenzen der Ortsrandbebauung
- die nach § 76 LWG notwendige 10,00 m breite Abstandsfläche zum Dorfbach (Gewässer III. Ordnung)

Das Gebäude wird, bedingt durch den Zuschnitt und die Abmessungen des Baufensters, auf der hinteren, südlichen, Baugrenze errichtet.

Die östliche Baugrenze verläuft im spitzen Winkel zur hinteren Baugrenze, sodass sich das Baufenster in nördlicher Richtung verjüngt und die Bebauung einschränkt. Aus funktionalen, konstruktiven und gestalterischen Gründen sind die Überschreitungen notwendig und werden deshalb in den Textlichen Festsetzungen zugelassen.

Damit ist Rechtssicherheit hergestellt und es erübrigen sich im Baugenehmigungsverfahren Befreiungsanträge zu den Festsetzungen des Bebauungsplans.

6.50 Verkehrsflächen

Textliche Festsetzung

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

Es ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. .

Begründung

Bei der festgesetzten Verkehrsfläche handelt es sich um die bestehende ausgebaute Ortsstraße Zum Kyrbach.

6.60 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft

Textliche Festsetzung

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

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

Begründung

- Bei der festgesetzten Wasserfläche handelt es sich um den bestehenden Dorfbach der, gesehen von West nach Ost, ca. 2/3 im Betonrohr und ca. 1/3 im Trapezprofil offen verläuft.
- Wie mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt ist der 10,00 m breite Abstandsstreifen zur Bachparzelle auf dem Flurstück 16 von Hochbauten freizuhalten.
Für eine Veränderung der Bodenoberfläche innerhalb dieses Streifens infolge notwendiger Zu- bzw. Ausfahrten und PKW-Stellplätzen ist im Baugenehmigungsverfahren eine Genehmigung nach LWG bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Die Erschließung des Flurstücks 16 wird über die Ortsstraße Zum Kyrbach und somit über den verrohrten Teil des Dorfbaches erfolgen, die vorgesehenen Zu- bzw. Ausfahrten sind in der Planzeichnung dargestellt.

6.70 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Textliche Festsetzung

- 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.

Begründung

Zur Kompensation der Eingriffe durch Bebauung ist die Streuobstwiese, in Ergänzung der vorh. Obstgehölze, festgesetzt. Weitere Ausführungen siehe Umweltbericht.

6.80 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Textliche Festsetzung

- 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.

Begründung

Zur Kompensation der Eingriffe durch Bebauung sowie zur Eingrünung des Flurstücks 16 am Wirtschaftsweg und zum sich anschließenden Kyrbach ist der Gehölzstreifen festgesetzt. Weitere Ausführungen siehe Umweltbericht.

6.90 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Textliche Festsetzung

- 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) *Soll, aus wichtigem Grund, einer der Bäume gefällt werden 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.*

Begründung

- Die festgesetzten Winterlinden stehen alleenartig entlang der Ortsstraße Zum Kyrbach und sind am Ortsrand ortsbildprägend und sind deshalb als erhaltenswert festgesetzt.
- Aus erschließungstechnischen Gründen für das Flurstück 16 könnte es unter Umständen erforderlich sein einen der Bäume fällen zu müssen. Deshalb ist diese Option, unter Beachtung der in Nr.4 der Hinweise beschriebenen Auflagen, in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.
- Weitere Ausführungen siehe Umweltbericht.

7. Bauordnungsrechtlicher Teil

6.10 Dächer

Textliche Festsetzung

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.

Begründung

Die Festsetzungen ergeben sich aus der für die Region typischen Bauweise und bieten Möglichkeiten für eine vielfältige Dachgestaltung.

Die uneingeschränkte Zulässigkeit von Solarkollektoren gebietet die dezentrale Umsetzung der eingeleiteten Energiewende.

8. Technische Infrastruktur

8.10 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist ausreichend vorhanden.

8.20 Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Kommunikationsleitungen ist im Geltungsbereich gesichert und erfolgt über die bestehenden Netze.

8.30 Entwässerungseinrichtungen

8.31 Abwasser

Das häusliche Abwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal geleitet.

8.32 Niederschlagswasser / Oberflächenentwässerung

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.

9. Bodenordnung Flächenbilanz

Nutzung	Bestand		Bebauungs- plan	
	m²	%	m²	%
1. gemischte Baufläche	2.147	42	2.885	56
2. Flächen für die Landwirtschaft	1.853	36	0	0
3. Verkehrsflächen	834	16	834	16
4. Gewässerflächen	319	6	319	6
5. Flächen nach § 9 (1) Nr.20, Nr.25a, b	0	0	1.115	22
Gesamtsumme	5.153	100	5.153	100

Ein förmliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

10. Kostenschätzung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen für die Ortsgemeinde keine Kosten, die Kosten werden vom Vorhabenträger getragen

11. Umweltbericht – Fachbeitrag Naturschutz -

Siehe Anlage 1 zur Begründung

Ober Kostenz, den

.....
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel