

Ortsgemeinde Rödern
1. Änderung Bebauungsplan „Wolfskaul“
Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

1. "ALLGEM. WOHNGEBIET" nach § 4 BauNVO, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

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

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsschablone)

1.3 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Firstrichtung ist freigestellt. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 3 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit max. 4 Wohneinheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB).

1.4 REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Nebenanlage je Baugrundstück, bis 50 cbm umbauten Raumes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen und Carportanlagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz im Sinne des § 47 LBauO.

Stellplätze und Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 12 BauNVO).

1.6 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)

Für das Baugebiet werden Flächen zur Ableitung des nicht auf den Baugrundstücken versickerten Oberflächenwassers festgesetzt. Den Anschluss an diese Anlagen regelt die Allgemeine Entwässerungssatzung der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft.

1.7 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 9,50 m zulässig,
- bei einer Traufhöhe >4,60 m – 7,00 m ist eine max. Firsthöhe, bzw. Gebäudehöhe einschließlich Attika bis 8,50 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 Ur-
geländes

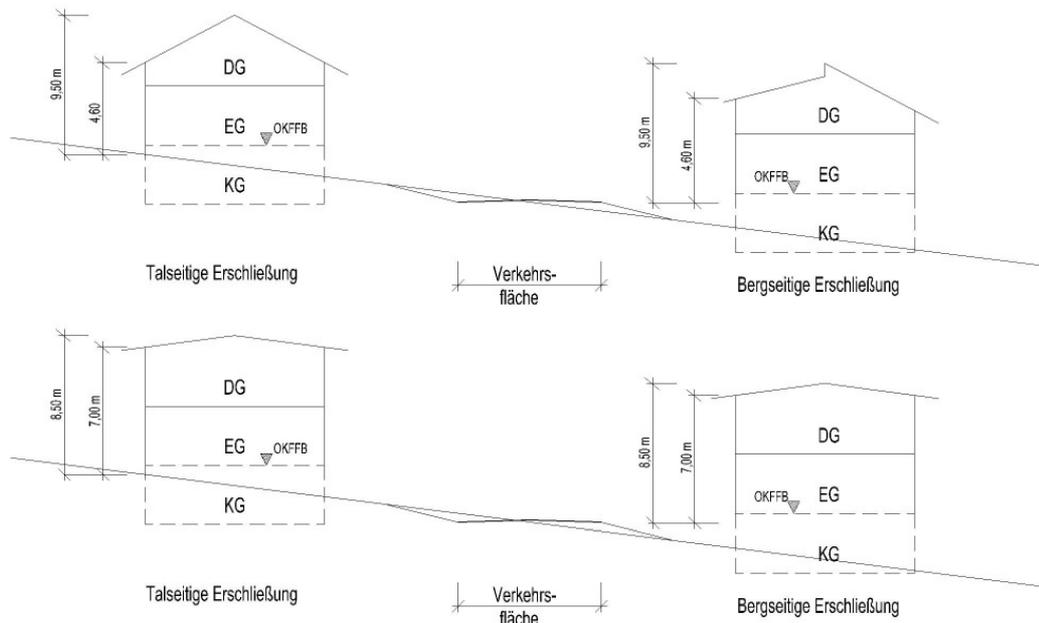
Oberer Bezugspunkt: Für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außen-
kante der Außenwand, für die Firsthöhe: Oberkante der Dachhaut im First (bzw. Oberkante der ä-
ußeren Dachhaut); siehe System-Skizze „Bebauung“

System – Skizze / „Lage des unteren Bezugspunktes“



System – Skizze / Bebauung

Schnitt A-A



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

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig.

1.9 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEMÄSS § 1a (3) BauGB

Die im Plangebiet als öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB allen Bauflächen und Verkehrsflächen zugeordnet.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform für Haupt- und Nebengebäude freigestellt, geneigte Dächer dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 48° aufweisen.

Dachaufbauten sind bis zu 2/3 der Gebäudelänge erlaubt.

Die Dacheindeckung darf nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben ähnlich 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 (Raotbraun), 8014 (Sepiabraun), 8015 (Kastanienbraun), 8016 (Mahagonibraun), 8017 (Schokoladenbraun), 8019 (Graubraun), 8022 (Schwarzbraun).

Großflächige Elemente sind, außer Dachbegrünungen und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig.

2.2 ANZAHL DER STELLPLÄTZE

Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen (§ 88 (1) Ziff. 8 LBauO i: V: m. § 9 (4) BauGB).

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und in den landespflegerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

Öffentliche Grünflächen:

1. Erhalt von vier der fünf Bäume an der Dorfstraße (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

Die gekennzeichneten Einzelbäume entlang der Dorfstraße sind zu erhalten. Während der Herstellung der Erschließung und der damit verbundenen tiefbautechnischen Arbeiten sind entsprechende Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 vorzusehen. Dies gilt insbesondere für den Rindenbereich des Stammes sowie dem Wurzelbereich.

2. Einzelbaumbepflanzungen im Straßenbereich (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die vorgesehenen Einzelbaumbepflanzungen im Straßenbereich sind Winterlinden, (Heimische Laubgehölze, Hochstämme, 2 x v. mit durchgehenden Leittrieb, Stammumfang 10-12 cm) zu verwenden.

3. Bepflanzung der Muldengräben (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Analog dem Pflanzschema der Anlage 1, der Begründung zum Bebauungsplanes, sind entlang der dargestellten Muldengräben entsprechende Bepflanzungen durchzuführen.

Private Grünflächen

1. Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Auf den nicht bebauten und nicht als Lagerfläche genutzten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 300 m² nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

- 1 Laubbaum
- 5 Sträucher

Pflanzenverwendung:

- Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 10/12 cm;
- Sträucher 2 x v., 80/100 cm Höhe.

Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der, der Begründung, beigefügten Liste mit der genannten Pflanzsortierung verwendet werden.

Die Liste der heimischen Gehölzarten, sowie das Pflanzschema der heckenartigen Bepflanzung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Zuordnung der grünordnerischen Festsetzungen (§ 9 (1a) BauGB)

Dem Eingriff durch die Versiegelung auf den entstehenden Baugrundstücken werden die beschriebenen Maßnahmen auf privaten Flächen zugeordnet.

Dem Eingriff durch die Erschließungsstraßen werden die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen zugeordnet.

4. 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.

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	WA	Zahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl	0,3	Geschossflächenzahl	0,6
Bauweise	O 	Dachform Hauptgebäude	Freigestellt (0° - 48°)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Rödern hat am 11.07.2016 gemäß § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wolfskaul“ beschlossen.

2. Beteiligungsverfahren

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wolfskaul“ wurde am 11.07.2016 vom Ortsgemeinderat gebilligt. Für die Planänderung wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB festgelegt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 11.08.2016 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 19.08.2016 bis einschließlich 19.09.2016. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.08.2016 mit einer Frist bis zum 19.09.2016. Die Würdigung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte mit Beschluss des Ortsgemeinderates Rödern vom 05.12.2016.

3. Satzungsbeschluss

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wolfskaul“ wurde am 05.12.2016 gemäß § 24 GemO und § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

55481 Rödern, den 21.01.2017

gezeichnet: Josef Winn

ORTSGEMEINDE RÖDERN

(Siegel)

Ortsbürgermeister

4. Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass die vorstehenden Textfestsetzungen Gegenstand des Änderungsverfahrens waren, dass die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wolfskaul“ mit dem Willen des Ortsgemeinderates Rödern übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

55481 Rödern, den 21.01.2017

gezeichnet: Josef Winn

ORTSGEMEINDE RÖDERN

(Siegel)

Ortsbürgermeister

5. Bekanntmachung, Inkrafttreten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wolfskaul“ ist am 02.02.2017 gemäß § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Änderung des Bebauungsplanes während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg (Hunsrück), Marktplatz 5, 55481 Kirchberg, von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wolfskaul“ am
02.02.2017 in Kraft getreten.

55481 Rödern, den 04.02.2017

gezeichnet: Josef Winn

ORTSGEMEINDE RÖDERN

(Siegel)

Ortsbürgermeister

Beglaubigungsvermerk:

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorstehende Abschrift mit dem Original der textlichen Festsetzungen einschließlich Nutzungsschablone und Verfahrensvermerken der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wolfskaul“ der Ortsgemeinde Rödern übereinstimmt.

Im Auftrag

55481 Kirchberg, den

Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg (Hunsrück)

(Siegel)