

Ortsgemeinde Schlierschied
1. Änderung Bebauungsplan „Auf der Struth“
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:

Geltungsbereich 1:

"ALLGEM. WOHNGBIET" nach § 4 BauNVO, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbau-betriebe) 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)

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

Im Geltungsbereich 2 wird die Grundflächenzahl (GRZ; § 19 Abs. 1 BauNVO) mit 0,15 festgesetzt. Die Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

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. 2 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 im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplan nach den Vorgaben der LBauO zulässig.

Die im Geltungsbereich 2 gelegenen Flächen werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Nebennutzung Wohnen“ gemäß § 9 (1) Ziff. 15 BauGB festgesetzt, darüber hinaus sind in diesem Bereich noch untergeordnete Gebäude i. S. des § 49 Abs. 2 LBauO zulässig, mit der Einschränkung, dass im Bereich von 15,00 m zum Waldrand keine Gebäude mit Aufenthaltsräumen zulässig sind.

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz im Sinne des § 47 LBauO.

1.6 HÖHENLAGE DER BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

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

Geltungsbereich 1:

- bei einer Traufhöhe bis 4,60 m, ist eine maximale Firsthöhe von 9,00 m zulässig,
- bei einer Traufhöhe >4,60 m – 6,50 m ist eine max. Firsthöhe, bzw. Gebäudehöhe einschließlich Attika bis 8,00 m zulässig.
- Traufhöhen > 6,50 m sind nicht zulässig

Geltungsbereich 2:

- eine maximale First- bzw. Gebäudehöhe von 3,20 m zulässig ist zulässig.
- unterer Bezugspunkt für die v. g. Höhe ist das unmittelbar angrenzende Urgelände.

Ausnahme für die Traufhöhe:

Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf max. 2 Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden.

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

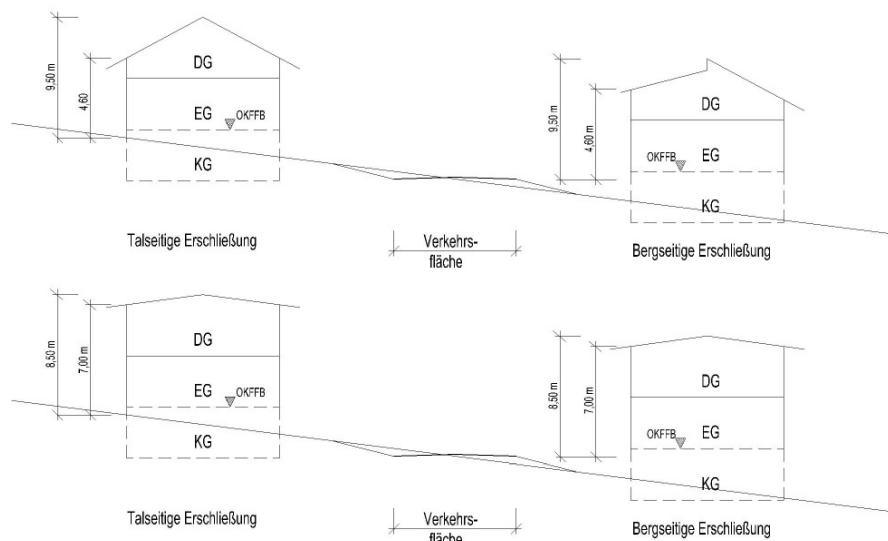
Bei talseitiger Erschließung und für die Grundstücke an den Wendeanlagen gilt der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urgeländes

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“



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

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig.

1.8 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 bei geneigten Dächern bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudewand der jeweiligen Traufseite zulässig.

Die Dacheindeckung darf nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben entsprechen:

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

Großflächige Elemente sind, außer Dachbegrünungen, Eindeckung von Wintergärten 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

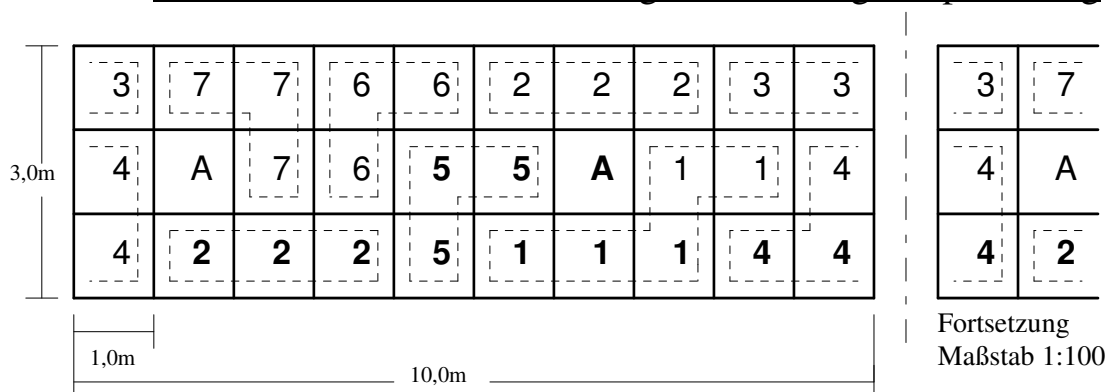
Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und in den landespflegerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

Öffentliche Grünflächen:

1. Landschaftliche Einbindung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, (Symbol 000000) ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes eine 3m breite Sichtschutzhecke nach dem beigefügten Pflanzschema anzulegen

Pflanzschema für eine 3 - reihige heckenartige Bepflanzung



Gehölze des Pflanzschemas

A	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
1	Acer campestre	-	Feldahorn
2	Crataegus monogyna	-	Weißdorn
3	Rosa canina	-	Hundsrose
4	Carpinus betulus	-	Hainbuche
5	Cornus mas	-	Hartriegel
6	Sambucus nigra	-	Holunder
7	Corylus avellana	-	Haselnuß

Abstand der Pflanzreihen = 1m; Pflanzabstand in der Reihe = 1m;
Pflanzung der Gehölze erfolgt in Gruppen von 3 - 5 Stück der gleichen Pflanzenart

2. Sukzessionsflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Zur Kompensation der versiegelten Flächen, zur Stabilisierung und aus klimatischen Gründen werden die festgesetzten Flächen, am Waldrand im südöstlichen Bereich des Plangebietes, in einer Breite von 5 m ab äußerer Grundstücksfläche, der natürl. Sukzession überlassen. Die Restflächen werden als Grünanlage festgesetzt, die Mahd der Fläche zu Pflegezwecken ist zulässig.

Private Grünflächen

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

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

- 1 Laubbaum
- 5 Sträucher

Pflanzverwendung:

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

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

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 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

NUTZUNGSSCHABLONE

Geltungsbereich 1:

Baugebiet	WA	Zahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl	0,4	Geschossflächenzahl	0,8
Bauweise	O 	Dachneigung	(0° - 48°)

Geltungsbereich 2:

Baugebiet	Private Grünfläche	Zahl der Vollgeschosse	I
		Max. FH = 3,20 m	
Grundflächenzahl	0,15		
		Dachneigung Nebengebäude	(0° - 48°)

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
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. August 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 93 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
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. August 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. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturaenschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
9. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127)
10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 129 des Gesetzes vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127)
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. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 90)