
ORTSGEMEINDE UNZENBERG

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

B e g r ü n d u n g
zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes
„Auf der Huhl“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Anlass zur 1. Änderung**
- 3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan**
- 4. Umweltbelange**

1. Vorbemerkungen

Mit dem Änderungsverfahren soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Auf der Huhl“, mit den Textfestsetzungen an die geänderten Verhältnisse in der Planung moderner Wohngebäude angepasst werden. Der Gemeinderat hat den Aufstellungsbeschluss zu diesem Verfahren am 14.12.2015 gefasst.

Da nur geringfügige Änderungen an der ursprünglichen Planung vorgenommen werden, kann das Änderungsverfahren vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die ehemals dargestellten Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes bleiben die Gleichen.

Die Änderung betrifft die textlichen Festsetzungen bezüglich der zulässigen Dachform und Dachneigung, sowie durch die geänderten Rechtsgrundlagen erforderliche redaktionelle Änderungen, welche am Planungsinhalt nichts verändern. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden nicht verändert.

2. Anlass zur 1. Änderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Huhl“ sind die Festsetzungen für die Dachform und Dachneigung eingeschränkt, so dass moderne Energiesparhäuser mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern nicht zulässig sind. Die bestehenden Festsetzungen orientieren sich an der Bauweise der neunziger Jahre und schränken die Baugrundstücke zur Bebauung mit modernen Gebäuden ein.

Daher sollen diese Festsetzungen offener gestaltet werden. Die nachfolgend dargestellten Änderungen der textlichen Festsetzungen setzen dieses Ziel um.

3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan

Die Änderungen der Textfestsetzungen nachfolgend ersichtlich, geänderte Textteile wurden in roter Schrift und entfernte Textteile sind durchgestrichen dargestellt, des Weiteren wurden die Festsetzungen nummeriert gegliedert.

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.

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 gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine maximale Firsthöhe von 9,00 m, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFBEG) bis Oberkante Dachhaut, erlaubt.~~

~~Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine maximale Traufhöhe von 4,50 m, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFBEG) bis zur Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, erlaubt. Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.~~

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 nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit max. 4 Wohneinheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB).

1.4. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

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 ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz gem. § 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)

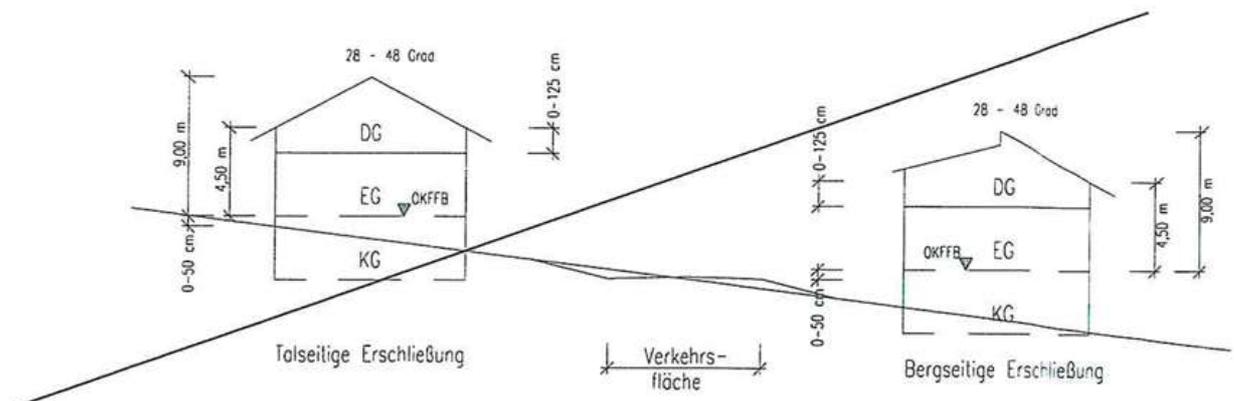
Für das Baugebiet werden Flächen zur Ableitung des nicht auf den Baugrundstücken versickerten Oberflächenwassers festgesetzt. Den Anschluss an diese Anlagen regelt die Allgemeine Entwässerungssatzung der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft.

1.7. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

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

- a) Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFBEG) darf bei bergseitiger Erschließung maximal 0,50 m über die Straßenoberkante hinausragen. Als Bezugspunkt gilt die zur Straße hin liegende Wohngebäudeecke, die am wenigsten aus dem Urgelände herausragt, gemessen senkrecht zum angrenzenden (gegenüber liegenden) Punkt der Straßenoberkante.
- b) Bei talseitiger Erschließung darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFBEG) maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt des unmittelbar an das Wohngebäude angrenzenden Urgelände liegen.
- c) Bei Eckgrundstücken ist die höhergelegene Straße maßgeblich.

System - Skizze
Schnitt A-A



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-/Gehwegkante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen wird im rechten Winkel von der Straßen- bzw. Gehwegkante aus), siehe nachfolgende System-Skizze „Lage des unteren Bezugspunktes“

Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend

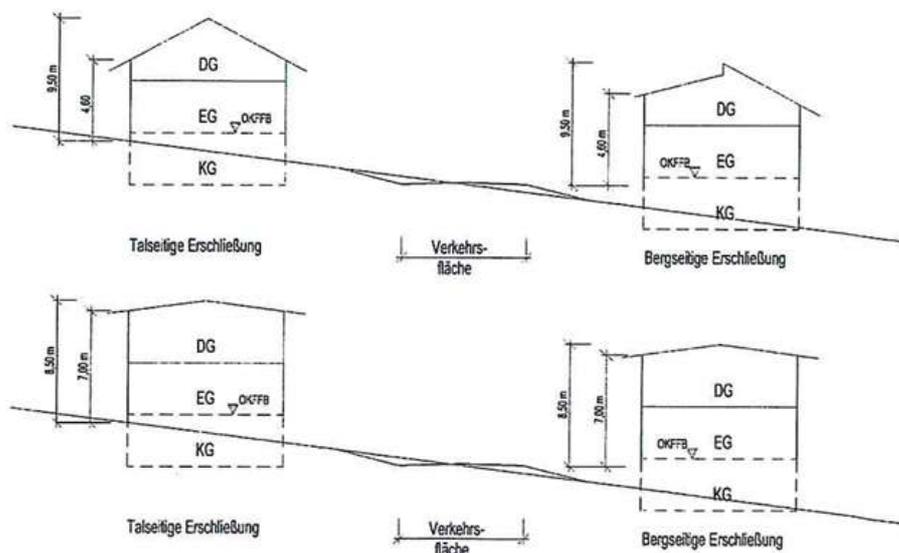
Bei talseitiger Erschließung der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urgeländes

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“



1.8. 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 sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° – 48°, zulässig; dies gilt nicht für Garagen, Carports (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO); diese Bauwerke dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 48° aufweisen. Für Wintergärten, auch als Bestandteile des Hauptgebäudes, kann die Dachneigung bis auf 5° reduziert werden.~~

~~Ein Kniestock bis max. 1,25 m, gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und Außenkante Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, ist erlaubt.~~

~~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 einer Länge von 2/3 der Gebäudelängewand der jeweiligen Traufseite zulässig erlaubt.~~

~~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)~~

~~Braunen Farbtypen: RAL 8003 (Lehm Braun), 8004 (Kupfer Braun), 8007 (Reh Braun), 8008 (Oliv Braun), 8011 (Nuß Braun), 8012 (Rot Braun), 8014 (Sepia Braun), 8015 (Kastanien Braun), 8016 (Mahagoni Braun), 8017 (Schokoladen Braun), 8019 (Grau Braun), 8022 (Schwarz Braun).~~

~~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. Gehölzbepflanzungen im Bereich der Retentionsflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)~~

~~Für die vorgesehenen Gehölzbepflanzungen an den Retentionsflächen sind Schwarzerlen und Weiden (*Alnus glutinosa*, *Salix alba*, Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 250-300 cm) zu verwenden. Für die strauchartigen Bepflanzungen sind Sorten aus der im Anhang beigefügten Liste mit der Sortierung (Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 80 – 100 cm) zu verwenden.~~

~~2. Übrige Gehölzflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)~~

~~Zur Kompensation der versiegelten Flächen, sind auf den übrigen Flächen (Öffentliches Grün) Pflanzmaßnahmen vorzusehen. Hierbei sind nur Gehölze zu verwenden, die in der als Anhang aufgeführten Liste entnommen sind. Für Baumbepflanzungen sind 2 x verpflanzte Bäume mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu verwenden. Für Sträucher ist die Sortierung , Strauch, 2x verpflanzt, 80 – 100 cm Höhe zu verwenden.~~

~~3. Extensive Nutzung der Parzellen~~

~~Für die Parzellen der öffentlichen Grünflächen wird eine extensive Nutzung, Mahd nach dem 1. August eines jeden Jahres zunächst festgelegt. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Bei positiver Entwicklung der Flächen kann der Mahdtermin verändert werden. Dies ist mit der Unteren Landespflegebehörde der Kreisverwaltung abzustimmen.~~

Private Grünflächen

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

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, (Symbol 000000) sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung heckenartige Bepflanzungen nach dem beigefügten Pflanzschema (3 - reihig) anzulegen.

2. 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 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.

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

Dem Eingriff durch die Versiegelung auf den entstehenden Baugrundstücken werden die beschriebenen Maßnahmen auf privaten Flächen, sowie die Maßnahmen der Ziffern 3 und 4, in öffentl. Grünflächen, zugeordnet. Dem Eingriff durch die Erschließungsstraßen werden die verbleibenden 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.

4. Umweltbelange

Die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes hat im bestehenden Fall keine Auswirkungen auf Umweltbelange, da nur gestalterische Merkmale geändert werden.

Daher sind keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das im Plangebiet bestehenden Wirkungsgefüge zu erwarten. Die Flächen sind durch die bestehende Umgebungsbebauung und den Bestand im Plangebiet geprägt.

Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierte Biotopflächen innerhalb des Planbereiches vorhanden.

Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die gesetzlich geschützt sind.

Im Planbereich sind keine schutzwürdigen Kultur- oder sonstige Sachgüter vorhanden.

Das Plangebiet wird abwasserseitig an die bestehenden Anlagen der VG-werke Kirchberg angeschlossen und wird im modifizierten Trennsystem entwässert.

Die für die Nutzung üblichen Abfallerzeugnisse (Papier, Kunststoffe, Biomüll, Restmüll und sonstige Wertstoffe) werden im Rahmen der allgemeinen Abfallentsorgung behandelt.

Weitere umwelterhebliche Verschmutzungen und Belästigungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Umweltbereiches mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Das Risiko umweltbeeinträchtigender Unfälle kann aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen werden.

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
JAKOBY + SCHREINER

Kirchberg, den 27.04.16


.....
Unterschrift

Ortsgemeinde Unzenberg

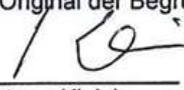
Unzenberg, den 07.05.2016


.....
Klein, Ortsbürgermeister

Beglaubigungsvermerk:

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Ablichtung mit dem Original der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Huhl“ übereinstimmt.

55483 Unzenberg, den 07.05.2016
ORTSGEMEINDE UNZENBERG


.....
(Dietmar Klein)
Ortsbürgermeister

