

Bebauungsplan "Erweiterung Massenberg"

Ortsgemeinde 56424 Ebernhahn

Verbandsgemeinde 56422 Wirges

TEXTLICHE FESTSETZUNG NACH § 9 BAUGB

I. Planungsrechtliche Festsetzung:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 2 + 3 BauNVO)

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche die als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt wird.
- 1.1.1 Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO).
Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden folgende Regelzulässigigkeiten nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1.2 Weitere Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO).
Die unter § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen - Gartenbetriebe und Tankstellen - sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht zugelassen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1.3 Nachstehend aufgeführte sonstige nicht störende Gewerbebetrieb innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind nicht zugelassen:
Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i GewO sowie Betriebe mit Sex-Darbietungen (insbesondere Striptease-Lokale), die der Erlaubnis nach § 33a GewO bedürfen.

2. Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 + 17 BauNVO)**

- 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Diese betragen im allgemeinen Wohngebiet: GRZ = 0,4 ; GFZ = 0,6.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt.
- 2.3 Firsthöhe (FH)
- Die Firsthöhe wird mit 9,50 m festgelegt.
Als unterer Bezugspunkt gilt der ungünstigste Punkt des natürlichen Geländes, angrenzend an die Gebäudekante.
Als oberer Bezugspunkt gilt die Dachbegrenzungslinie.
- 2.4 Als Mindestgrundstücksgröße für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehenden Baugrundstücke werden 380 qm festgesetzt.

2a Begrenzung der Wohneinheiten **(§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Höchstzahl der zulässigen Wohneinheiten

pro Einzelhaus	auf max. 2	und
pro Doppelhaushälfte	auf max. 1	beschränkt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 Für das allgemeine Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO.
Es sind in der unteren Bauzeile (Parzelle 1+2) nur Einzelhäuser zulässig und in der oberen Bauzeile (Parzelle 3+4) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.
- 3.3 Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze nach § 23 BauNVO mit bis zu max. 5,00 m² und maximal 1,50 m Tiefe, sowie 1/3 der Gebäudelänge ist zulässig.
- 3.4 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vor Garagen ein Stauraum von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzurichten.
- 3.5 Pro Wohneinheit wird das Anlegen von 2 Stellplätzen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 8 und Abs. 6 LBauO festgesetzt.

4. Erforderliche Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers **(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die für die Anlegung der Erschließungsstraße erforderlich werdenden Aufschüttungen, Abgrabungen und Betonrückenstützen sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

5. Rückhaltung von Niederschlagswasser **(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) und** **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von** **Boden, Natur und Landschaft** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

5.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

5.2 Bodenversiegelung
Innerhalb der Grundstücksfreiflächen (alle nicht überbauten Flächen, d.h. auch die nicht bebauten Flächen der überbaubaren Flächen) sind vollständig bodenversiegelnde Befestigungen (z.B. Asphaltdecken, Beton) nicht zulässig. Gestattet sind nur ganz oder teilweise wasserdurchlässige Bodenbeläge, z.B. breitfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.

Grundstückszufahrten und -zuwegungen sind durchsickerungsfähig auszubilden.

5.3 Rückhaltung des Niederschlagswassers
Zur Minimierung der Wirkung der Versiegelung ist das Oberflächenwasser nicht direkt und ungedrosselt der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Daher ist folgende Maßnahme vorgesehen:

Rückhaltung von Regenwasser auf den Grundstücken

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Rückhalteanlage zu leiten. Von dort ist das Regenwasser gedrosselt (Entleerung über einen Zeitraum von 12 Stunden) in den Regenwasserkanal der Verbandsgemeindewerke Wirges abzugeben. Das Fassungsvermögen der Rückhalteanlage muss mind. 3,50 m³ betragen.

Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Das entsprechende Brauchwasservolumen ist dann zusätzlich zu dem Rückhaltevolumen vorzuhalten.

5.4 Die Verwendung von synthetischen Düngemitteln und von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

6.1 Festsetzungen auf privaten Baugrundstücken

Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind dauerhaft zu begrünen. Für Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken sind Arten nach Pflanzenliste (Punkt 6.2) zu verwenden.

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

6.2 Pflanzenliste

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Acer platanoides	Spitzahorn	Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Birke	Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie	Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche	Juglans regia	Walnußbaum
Populus tremula	Espe	Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne	Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche	Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide	Salix fragilis	Knackweide
Sorbus aria	Mehlbeere	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere	Tilia cordata	Winterlinde
Standortgerechte Obstgehölze	i.S.	Ulmus carpiniifolia	Feldulme

Sträucher:

Berberis vulgaris	Gem. Berberitze	Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß	Crataegus monogyna	Weissdorn
Cytisus scoparius	Ginster	Ligustrum vulgare	Liguster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rhamnus frangula	Faulbaum	Rubus spec.	Brombeere
Rosa canina	Hundsrose	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix spec.	Strauchweiden	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus racemosa	Roter Holunder		

Schling- und Kletterpflanzen:

Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzung:

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBL.IS.339) sowie § 86 Abs. 1 - 3 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBL.S.307)

1. Außengestaltung der baulichen Anlagen:

Material und Farbgebung

Reine Bunt- und Pastelltöne ("knallbunte Farben" wie z.B. orange, rosa, himmelblau o.ä.), sowie glänzende Oberflächen (Farbanstriche, Metall- und / oder Kunststoffverkleidungen) sind im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes unzulässig.

Zulässig sind natürliche und ortstypische Materialien die sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen, wie glatter Putz, Natursteinmauerwerk, Verklinkerung, etc. und natürliche Materialfarben (wie Beton, Holz, Stahl und Stein).

2. Dachgestaltung:

2.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet nur mit geneigtem Dach zulässig.

Mansarddächer sind zulässig. Die Dachneigung kann hierbei von der nachfolgend angegebenen Dachneigung abweichen.

Gewölbte Dächer sind nicht zulässig, gewölbte Dachaufbauten sind jedoch zulässig.

Die Dachneigung ist auf 18° bis 45° festgesetzt.

Garagen und Nebenanlagen können mit Dachneigungen unter 18° bzw. mit einem Flachdach ausgeführt werden.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben oder Dacherker) dürfen pro Hausseite eine Breite von maximal 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen:

3.1 Nicht bebaute Flächen / Vorgärten

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Insbesondere dürfen Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Fußwege, Private Verkehrsflächen, Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, etc.).

3.2 Einfriedungen

Stacheldraht sowie Grundstücksbegrenzungen aus Profilmetalen (z.B. Leitplanken o.ä.) sind im gesamten Geltungsbereich des B-Plans unzulässig. Als Einfriedung der Grundstücke sind Naturholzzäune und Hecken sowie Mauern und eingegrünte (bepflanzte) Maschendrahtzäune zulässig. Straßenseitig und bis zu einer Tiefe von 5,00 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden Grundstücksgrenzen sind Hecken und Zäune sowie Mauern mit oder ohne aufgesetzten Zaun bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Hinweis: Bei Bepflanzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtes zu beachten.

3.3 Abfallbehälterplätze

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblick abzuschirmen.

3.4 Verbot der Ein- und Ausfahrt

Die an der Gemeindestraße "Zum Massenberg" gelegenen Grundstücke sind an der dieser Straße zugewandten Seite sowie im Bereich der Einmündungstrompete der geplanten Erschließungsstraße lückenlos einzufrieden. Zugänge, Ein- und Ausfahrten sind in diesem Bereich nicht zulässig.

III. Allgemeine Hinweise (ohne rechtsbildenden Charakter)

1. Boden

Die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes sind zu beachten.

Bodenbefestigungen sind nur in zwingend notwendigem Umfang und nur, soweit sie sich aus den genehmigten baulichen Nutzungen ergeben, vorzunehmen.

2. Baugrund

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Schutzzone III des am 27.01.1994 örtlich abgegrenzten Wasserschutzgebietes für den Brunnen "Ebernhahn", zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Wirges.

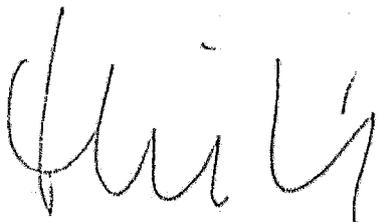
Das Wasserschutzgebiet befindet sich derzeit im Neuabgrenzungsverfahren. Die vier Baugrundstücke bleiben aus hydrogeologischer Sicht auch künftig in der Schutzzone III.

HINWEIS hierzu von Herrn Meuer, SGD Nord, Montabaur
Schreiben mit Datum vom 25.03.2008 :

" Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die weitere Bebauung des Wasserschutzgebietes Bedenken, die ich für die 4 Bauplätze zurückstelle. Ich weise jetzt darauf hin, dass einer künftigen Erweiterung der Bauzeile in Richtung Brunnen nicht mehr zugestimmt werden kann.

Konkrete Nebenbestimmungen für die geplanten Einzelbauvorhaben in bezug auf den Grundwasserschutz werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mitgeteilt. "

56422 Wirges, im Dezember 2008



Alexander Hübinger
Diplom-Ingenieur