

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

10 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 ART DER BAUUCHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 2 Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (3) BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM WA
(§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffer 3 bis 5 BauNVO Gartenbaubetriebe
Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

0,3.

Siehe auch Einschriebe im Plan (Nutzungsschablone).

GESCHOßFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Ordnungsbereich 1 und 3: **0,9**

Ordnungsbereich 2: **0,6**

Siehe auch Einschriebe im Plan (Nutzungsschablone).

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§16 Abs. 2 BauNVO)

Ordnungsbereich 1: **maximal 2**

Ordnungsbereich 2: **maximal 2**

Ordnungsbereich 3: **maximal 3**

1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhe Ordnungsbereiche 1 und 2 **max. 10,00 m.**

Gebäudehöhe Ordnungsbereiche 3 **max. 13,00 m.**

Begriffsdefinitionen

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante First und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche in Wandmitte.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0° - 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern

in den Ordnungsbereichen 1 und 2 eine um 2 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 8,0 m erreichen.

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Ordnungsbereich 1 und 2: Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Ordnungsbereich 3: Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Im Ordnungsbereich 3 ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen und mit einer Gesamtlänge von mindestens 50 m und höchstens 70 m zu errichten.

Ordnungsbereich 2: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Siehe Einschriebe im Plan (Nutzungsschablone).

FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB)

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten.

ZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)

Ordnungsbereich 2: Pro Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig; pro Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Ziffer 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers anfallende Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in einer Tiefe bis 2,0 m zu dulden.

ABSTÄNDE ZU WIRTSCHAFTSWEGEN (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 42 NachbarrechtsG)

Einfriedungen jeglicher Art haben von den Grenzen von Wirtschaftswegen mindestens 0,5 m Abstand zu halten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN]

2.1.1 DACHGESTALTUNG

Zur Eindeckung der geneigten Dächer sind nur dunkelfarbige, z.B. schieferfarbene Dacheindeckungen zulässig. Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

2.1.2 GESTALTUNG VON HOFFLÄCHEN UND ZUFahrTEN (§ 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (6) LBauO)

Für die Gestaltung von Hofflächen dürfen nur wasserdurchlässige Beläge, wie z. B. wassergebundene Decken, Schotterrassen, Rasengittersteine oder Breitfugenpflaster (> 1 cm) verwendet werden.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

ALLGEMEINE LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) Ziff. 20 und 25 a BauGB)

Sämtliche im Rahmen der Festsetzungen zu pflanzenden Arten sind den Listen in der Begründung zu entnehmen; diese Artenlisten werden hiermit zum Bestandteil der Textfestsetzungen erklärt.

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

2.1 ORDNUNGSBEREICH A - ANLAGE EINER STREUOBSTWIESE, EINES GEHÖLZSAUMES UND EINER VERSICKERUNGSMULDE
- öffentlich)

Im Ordnungsbereich A wird auf der dem Baugebiet angrenzenden Seite die Anlage eines ca. 10 m breiten randlichen Gehölzstreifens aus heimischen, standortgerechten Laubhölzern festgesetzt. Der Gehölzstreifen ist stufig aufzubauen, indem in der Mitte 1 Reihe aus Bäumen I. Ordnung zu pflanzen sind denen sich beidseitig zunächst Bäume II. Ordnung und davor Sträucher anschließen. Der Rand des Gehölzstreifens ist nicht als gerade Linie, sondern buchtig zu gestalten. Pro 100 m² sind 1 Laubbaum I. Ordnung (Artenliste siehe Anhang), 4 Bäume II. Ordnung und 18 Sträucher anzupflanzen. Vor dem Gehölzstreifen ist ein ca. 2 m breiter Krautsaum anzulegen und extensiv zu pflegen. Pflegehinweise s. Begründung.

Auf der dem Plangebiet abgewandten Seite ist eine Streuobstwiese anzulegen. Je 100 m² Fläche ist 1 Obstbaum, Hochstamm (Artenliste s. Anhang der Begründung) zu pflanzen. Als Unternutzung ist eine Extensivwiese zu entwickeln. Pflegehinweise s. Begründung). Zusätzlich ist im Ordnungsbereich A am tiefsten Geländepunkt (in der Geländemulde an der östlichen Grenze Richtung "Brühl" ein Regenrückhaltebecken anzulegen; dessen Überlauf dem Brühlbach zugeleitet wird. Das Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken ohne Betonschalen anzulegen. Ggf. ist zur Stabilisierung der Böschungen eine Wiese einzusäen. Das Regenrückhaltebecken ist in den Böschungsbereichen mit Sträuchern zu bepflanzen, die an wechselfeuchte Standorte angepasst sind, um das Wasserrückhaltevermögen und die Wasserverdunstung zu erhöhen.

3.2.2 VERSICKERUNG AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser von Dach- und Terrassenflächen ist breitflächig auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Dazu ist eine Rasenmulde ausreichenden Volumens (ca. 10 m³ bei 200 m² Versiegelung) anzulegen. Der Überlauf kann dem Trennsystem zugeleitet werden. Zur Anlage von Versickerungsmulden s. Begründung.

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

3.3 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 (1) ZIFF. 25 A BAUGB)**3.3.1 ORDNUNGSBEREICH B - PARKARTIGE BEGRÜNUNG (ÖFFENTLICH)**

Im Ordnungsbereich B sind extensiv gepflegte Wiesenflächen zu entwickeln (Pflegehinweise siehe Begründung), die locker mit Baumgruppen zu bepflanzen sind. Pro Baumgruppe sind 2 heimische Laubbäume I. Ordnung (siehe Artenliste im Anhang) oder 3 Bäume II. Ordnung und 8 Sträucher zu pflanzen.

3.3.2 ORDNUNGSBEREICH C GEHÖLZSTREIFEN (ÖFFENTLICH)

Im Ordnungsbereich C ist der vorhandene Gehölzstreifen entlang des Hohlweges zu erhalten. Östlich der Römerstraße ist der Gehölzbewuchs der Böschung entsprechend dem Artenspektrum am Hohlweg zu ergänzen; so dass sich auch hier ein dichtes Gehölz in Verlängerung des Hohlweges entwickelt. Die Gehölze sind artgerecht zu pflegen.

3.3.3 ORDNUNGSBEREICH D - RANDLICHE EINGRÜNUNG (ÖFFENTLICH)

Im Ordnungsbereich D ist ein 6 m breiter öffentlicher Grünstreifen anzulegen. Auf der dem Plangebiet zugewandten Seite ist nach den Maßgaben im Ordnungsbereich A ein 4,5 m breiter stufig aufgebauter Gehölzstreifen (vgl. Ordnungsbereich A) anzulegen, dem ein 1,5 m breiter extensiv gepflegter Krautsaum vorzulagern ist. Pro 10 m² sind 1 Baum I. Ordnung oder 2 Bäume II. Ordnung und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen. Pflegehinweise siehe Begründung. Zur Pflege vgl. Hinweise zu Ordnungsbereich A.

3.3.4 ORDNUNGSBEREICH E BAUMREIHE (ÖFFENTLICH UND PRIVAT)

Im Ordnungsbereich E sind 2 versetzte Reihen von Laubbäumen I. Ordnung (s. Artenliste im Anhang der Begründung) zu pflanzen, wobei der Abstand ca. 15 m betragen soll, so dass pro Grundstück mindestens 1 Baum zu pflanzen ist. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Zwischenräume sind als Wiese extensiv zu pflegen (s. Begründung).

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

3.3.5 ORDNUNGSBEREICH F RANDLICHE EINGRÜNUNG (PRIVAT)

Zur randlichen Eingrünung des Plangebiets sind im Ordnungsbereich F pro 100 m² 1 Baum I. Ordnung oder 2 Bäume II. Ordnung und in jedem Fall 10 Sträucher zu pflanzen.

3.3.6 BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Mindestens 180 m² der nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu nutzen oder als Grünflächen anzulegen und extensiv zu pflegen. Soweit das Grundstück nicht durch andere Pflanzpflichten belegt ist, ist entlang der hinteren Grundstücksgrenzen ein 6 m breiter Grünstreifen dicht zu bepflanzen. Je 100 m² sind mindestens 1 Baum I. Ordnung oder 2 Bäume II. Größenordnung und 15 Sträucher zu pflanzen. Die restlichen Grünflächen sind - soweit sie nicht ergänzend mit heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden - als extensive Blumenwiesen anzulegen und zu pflegen. Pflegehinweise s. Begründung.

STRAßENBEGRÜNUNG

Entlang der Erschließungsstraße sind mindestens alle 30 m Bäume einer Art aus der Baumartenliste in der Begründung zu pflanzen. Der gepflasterte Platz im Südwesten des Plangebietes ist mit großkronigen Bäumen I. Ordnung zu umgeben. Die Baumscheiben haben eine Mindestgröße von 2 x 2 m aufzuweisen und sind zusätzlich einzugrünen.

ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 26 b BauGB)

Der Apfelbaum in der Nordspitze des Plangebiets, die Baumreihe entlang der Römerstraße, sowie die Gehölzbestände auf den Böschungen entlang des Hohlweges und seiner Verlängerung im Osten der Römerstraße sind zu erhalten und in die Begründungsmaßnahmen zu integrieren. Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß der DIN 18920 zu schützen.

B. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
2. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
3. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/- 0,10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.
4. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA - M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich unseren Versorgungsanlagen in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

5. Das Kreiswasserwerk verlangt bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
6. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Werks erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter des Kreiswasserwerks.
7. Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4 l/s zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggf. Anlegung eines Löschwasserteiches).
8. Einer Nutzung von Oberflächen-Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb einer Waschmaschine wird nicht zugestimmt. Soweit dennoch Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Des Weiteren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der bga-Pressedienst (BI-A 507/92).
9. Soweit die Ver- und Entsorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Anlagen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Wasserversorgers oder des Abwasserbeseitigungspflichtigen gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
10. Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
11. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
12. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
13. Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung, das Abfallrecht und die DIN 19731 zur Verwertung von Bodenmaterial zu beachten.
14. Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden. Das im Zusammenhang mit Tiefbohrungen anfallende Abwasser darf nicht den öffentlichen Abwasseranlagen zugeführt werden.
15. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen.
Der Hinweis zum geplanten Termin von Erdarbeiten unter Angabe von oben genanntem Aktenzeichen, der Gemarkung sowie Flur- und Parzellennummer ist zu richten an 0261-66753000 oder landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de.
16. Sämtliche Leitungen im Plangebiet sind erdzuverkabeln.
17. Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeugen ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen -RASt-, Ausgabe 2006 zu beachten.

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

18. Sollte für die Errichtung von Gebäuden/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Lutzerath, den 21. 11. 2018


Günter Welter, Ortsbürgermeister

