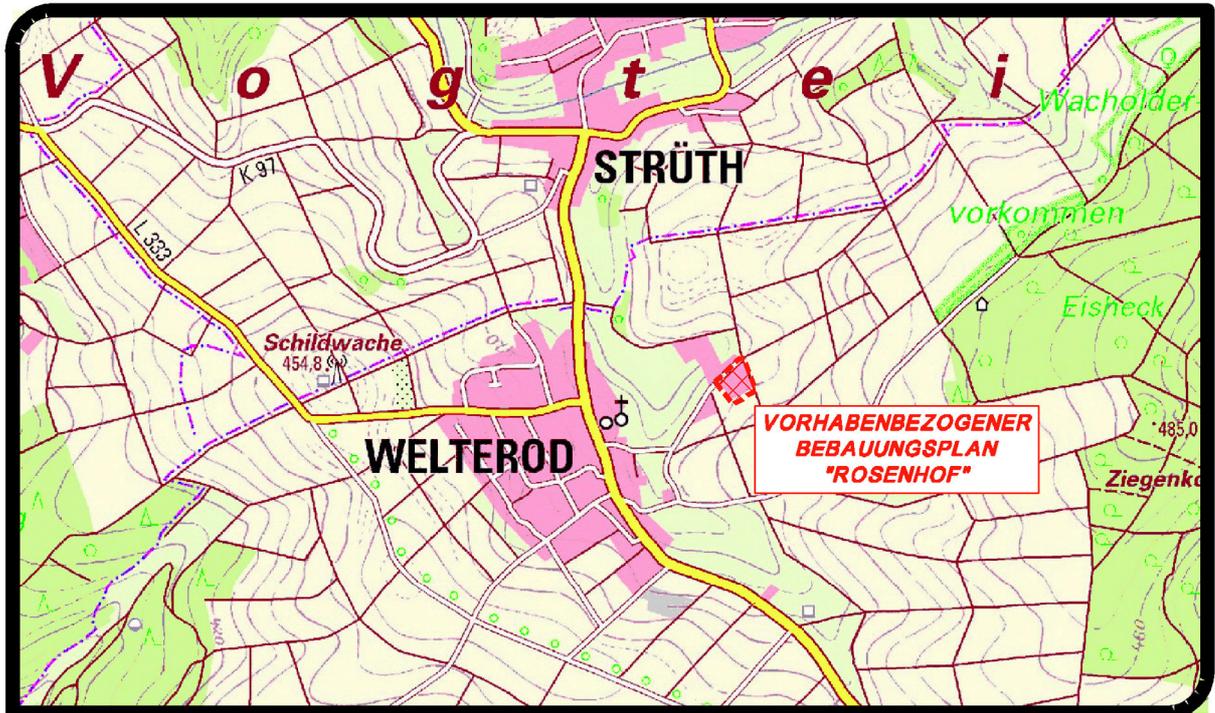


ÜBERSICHT



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ROSENHOF"

ORTSGEMEINDE WELTEROD
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 10 BAUGB

MASSTAB: 1:1.000

FORMAT: DIN A4

PROJ.-NR.: 12 036

DATUM: 23.02.2015

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

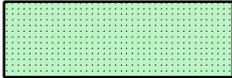
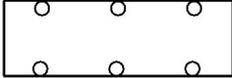
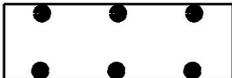
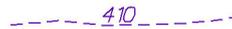
M. 1:1.000



NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG MD	MAX. GEBÄUDEHÖHE Siehe Text
GRUNDFLÄCHENZAHL 0,6	GESCHOSSFLÄCHENZAHL 1,0
BAUWEISE -	DACHNEIGUNG geneigte Dächer 25° bis 45°

ZEICHENERKLÄRUNG

	MD = Dorfgebiet überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
0,6	Grundflächenzahl (GRZ) max.
	Geschoßflächenzahl (GFZ) max.
	Baugrenze
	Private Grünfläche
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Anpflanzen von Einzelbäumen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
	Erhalt von Einzelbäumen
A	Ordnungsbereich für die Landespflege
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
z.B. 1a	Ordnungsbereich für die baulichen Anlagen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Höhenschichtlinie z.B. 410 m üNN.

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) und (3) BauNVO)

MD – Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO.

1.2 ZULÄSSIGKEITEN (§ 1 (4) – (9) und § 14 BauNVO)

Im festgesetzten Dorfgebiet sind Nutzungen im Sinne von § 5 (2) Ziffern 5, 7 tw., 8 und 9 BauNVO

- *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.*
- *Gartenbaubetriebe und*
- *Tankstellen*

nicht zulässig.

Nach § 5 (3) ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten sind im Plangebiet nicht zulässig.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

max. 0,6

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

max. 1,0

2.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Ordnungsbereich 1a:

- *Firsthöhe max. 10,5 m*

Ordnungsbereich 1b:

- *Firsthöhe max. 13,0 m*

Die Firsthöhe wird jeweils gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First) und dem unteren Maßbezugspunkt.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante Bodenplatte des Erdgeschosses, gemessen in der Mitte der längsten Gebäudefassade.

3 ERHALT UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

3.1 ERHALT DER RANDLICHEN EINGRÜNUNG (§ 9 (1) Ziffer 25b BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Heckenrückschnitte aus fachlichen Gründen sind zulässig. Ebenfalls sind Rückschnitte und Entnahmen aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zulässig.

3.2 ORDNUNGSBEREICH A – RANDLICHE EINGRÜNUNG (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

Im Ordnungsbereich A ist eine geschlossene Baum- und Strauchhecke aus standortgerechten heimischen Arten anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Artenauswahl: Bäume 2. Ordnung: Hainbuche, Vogelbeere, Vogelkirsche, Erle, Wildbirne oder Streuobst; Sträucher: Hasel, Roter Hartriegel, Gemeiner Liguster, Hundsröse, Wolliger Schneeball (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).

Die zeichnerisch festgesetzten, zu pflanzenden Einzelbäume, sind aus standortgerechten heimischen Arten anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und 2 und § 88 (6) LBauO)

4.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig ist nur das geneigte Dach mit einer Neigung von 25° bis 45°.

Pultdächer sind davon abweichend auch mit einer niedrigeren Dachneigung von 15° bis 30° zulässig.

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinn des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

4.2 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten sind mit geneigtem Dach auszuführen.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen.

Gemäß § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) ist jeder verpflichtet, „mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.“

Es wird empfohlen unbelastetes Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Mulden und/oder einer Zisterne zurückzuhalten. Das gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Zisterne sollte so bemessen werden, dass je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche 4-5 m³ Rückhaltevolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser ist den Verbandsgemeindewerken und dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Baumschutz: Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Wasserdurchlässige Beläge: Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sollten mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) befestigt werden, um eine Versickerung des Niederschlagswassers im Sinne von § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) zu gewährleisten. Geschlossenporige Pflaster sind zulässig, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück gewährleistet wird.

Dacheindeckung / Fassadengestaltung: Zur Dacheindeckung sollten dunkle Farben wie dunkelgrau, anthrazit/schieferfarben, dunkelbraun verwendet werden. Die Dacheindeckung sollte in Form und Größe an die im Bestand vorhandene Eindeckung angepasst werden. Bei der Außengestaltung der Gebäude sollte eine landschaftsbildbeeinträchtigende Farbgebung mit grell-bunter Wirkung vermieden werden.

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, zu melden (02 61 / 6675-3000). Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,5 m zurückbleiben.

Landwirtschaftliche Vorbelastung: Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

Verkehrliche Erschließung: Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im Sinn des § 30 (3) BauGB aufgestellt. Da keine Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen getroffen werden, richtet sich die Beurteilung nach § 35 BauGB. Hiemach ist eine ausreichende (verkehrliche) Erschließung erforderlich.

Diese erfolgt über den vorhandenen Fahrweg nördlich des Plangeltungsbereichs (Flurstück 23), der als ausreichend zu erachten ist. Es wird darauf hingewiesen, dass seitens der Ortsgemeinde Welterod kein weiterer Erschließungsstraßenbau vorgesehen ist und hierauf auch kein Rechtsanspruch besteht (vgl. § 123 (3) BauGB).

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Rheinland-Pfalz.