



Bebauungsplan "Sionsberg", 1. Änderung in der Ortsgemeinde Neuhemsbach Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn

Textliche Festsetzungen

Stand: Februar 2013

Hinweis:

In der 1. Änderung wird lediglich der Bebauungsplan geändert. Die Textlichen Festsetzungen werden nicht geändert und werden übernommen.



Textliche Festsetzungen

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 (2) BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Neuhemsbach war, übereinstimmt.

Neuhemsbach,

den _____

Herr Armin Obenauer
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter:

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen
Telefon: 0 63 61.91 90
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen, im Februar 2013



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das gesamte Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (§ 4 BauNVO).

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden wie folgt eingeschränkt (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

I.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird als Obergrenze mit $Z = 1$ festgesetzt (§ 17 Abs. 4 BauNVO).

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt (entsprechend § 17 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO). Eine Überschreitung der festgesetzten Werte um maximal 50 % ist entsprechend den Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 erster Halbsatz BauNVO zulässig.

Die maximale Geschossflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet mit 0,6 festgesetzt (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

Die maximale Traufhöhe wird auf der Talseite der Gebäude mit 6,20 m festgesetzt. Die maximale Traufhöhe auf der Bergseite der Gebäude wird mit 3,70 m festgesetzt. Bezugsgröße für die Ermittlung der Höhen ist die Oberkante der Straßendecke. An geneigten Straßenflächen wird der Mittelwert der angebauten Gebäudelänge zur Bestimmung der Traufhöhe verwendet. Das gleiche Bestimmungsverfahren gilt auch für die straßenabgewandte Seite. Bezugsgröße ist dann jedoch die natürliche Geländeoberkante.

Die Oberkante der untersten Rohdecke (Fußboden Erdgeschoss) darf eine Höhe von maximal 0,35 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

I.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Festsetzungen in Form von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.



Textliche Festsetzungen

I.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen und Abgrenzungen ist für einen Teil des Baugebietes offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO), für andere Teile eine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

I.5 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig. Einrichtungen und Anlagen für die gewerbsmäßige oder ähnliche Tierhaltung sind nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Im Anschluss an die Straßenbegrenzungslinie sind für jede Wohneinheit maximal zwei offene oder überdachte Stellplätze oder Garagen zulässig. Garagen sind um mindestens 2,00 m von der Baulinie zurückgesetzt zu erstellen.

I.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der zeichnerischen Festsetzung dargestellte Verkehrsfläche ist als Mischprofil auszubilden und mit Steinpflaster auszubauen.

I.7 Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche ist auf mindestens 30 % ihrer Fläche mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend u. a. Listen zu begrünen und dauerhaft von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.



I.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den entsprechend der Planurkunde festgesetzten Flächen sind geschlossene Gehölzpflanzungen entsprechend o. a. Pflanzliste vorzunehmen. In den Teilbereichen mit $q > 10,00$ m ist ein maximal 3,00 m breiter Gras-/Krautsaum vorzulagern und durch eine einmalige Mahd pro Jahr zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der mit A gekennzeichneten Teilfläche ist eine naturnah gestaltete Geländemulde zur Sammlung und Versickerung des abfallenden Oberflächenwassers anzulegen; die von dieser Maßnahme nicht betroffenen Restflächen sind flächendeckend mit Gehölzpflanzungen entsprechend folgender Liste zu begrünen:

I.9 Bindung für das Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die in der zeichnerischen Festsetzung dargestellten Bäume sind als standortgerechte, einheimische Bäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Es sind ausschließlich folgende Bäume zu verwenden:

Acer platanoides	Spitzahorn
Betula verrucosa	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Baum anzupflanzen.



Textliche Festsetzungen

Artenauswahl für Strauchpflanzungen:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa nitida	Glanz-Rose
Rubus	Brombeere
Sambucus nigra	Holunder
Amelanchier	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa villosa	Apfel-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball

I.10 Bindung für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der zeichnerischen Festsetzung dargestellten Bäume sind zu erhalten und vor Beschädigungen auch während der Bauzeit durch entsprechende Vorkehrungen zu schützen.

I.11 Bindung für die Erhaltung von Pflanzungen auf Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bestehende Bäume, Sträucher und sonstige Pflanzungen sind auf den im Planwerk dargestellten Flächen zu erhalten und vor Beschädigungen auch während der Bauzeit zu schützen. Ergänzende Anpflanzungen können vorgenommen werden.



I.12 Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Abgrabungen und Aufschüttungen, die zur Überwindung von Höhendifferenzen erforderlich sind, müssen geduldet werden. Die Flächen bleiben im privaten Eigentum und sind entsprechend den Festsetzungen der Planurkunde anzulegen, zu nutzen und zu pflegen.

I.13 Flächen mit dem Erfordernis besonderer baulicher Vorkehrungen gegen Naturgewalten

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Auf der Hangseite der gekennzeichneten Flächen sind vorbeugend geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser zu treffen. Empfohlen werden Einfriedungen entsprechend II.5 mit festem Sockel.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 6 LBauO)

II.1 Dachlandschaft

II.1.1 Dachneigung

Die Dächer der Gebäude sind mit einer Neigung von 30° bis 36° auszuführen.

II.1.2 Dachform

Es sind grundsätzlich nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

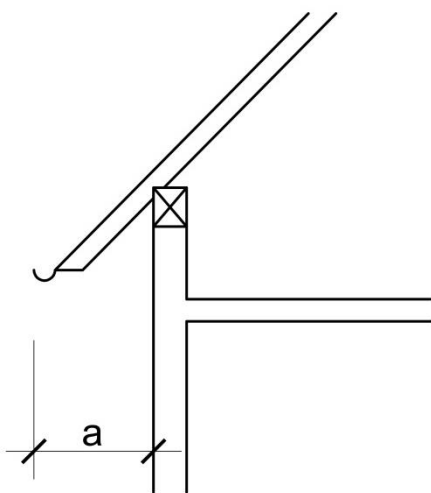
II.1.3 Dacheindeckung

Bei der Dacheindeckung sind rottonige Ziegel zu verwenden.

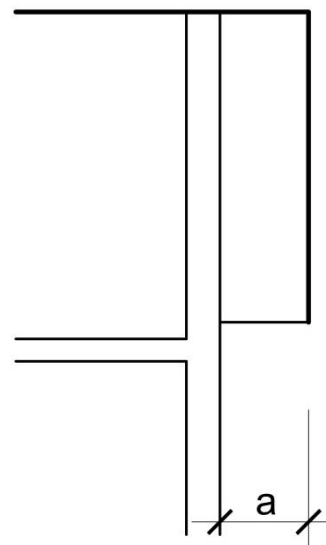
II.1.4 Dachüberstand

Die Dächer müssen mindestens 0,30 m und können maximal 0,80 m überstehen. Dieser Wert bestimmt sich aus dem Abstand der Wand bis zur Vorderkante der Regenrinne bzw. bis zum Dachabschluss.

Traufwand



Firstwand



II.1.5 Dachaufbauten

Gauben als Dachaufbauten sind nur in Form von Spitzgauben zulässig. Ihre maximale Breite darf 1,30 m nicht überschreiten, die Dachneigung muss 30° bis 36° betragen. Pro Dachfläche sind maximal drei Gauben zulässig.

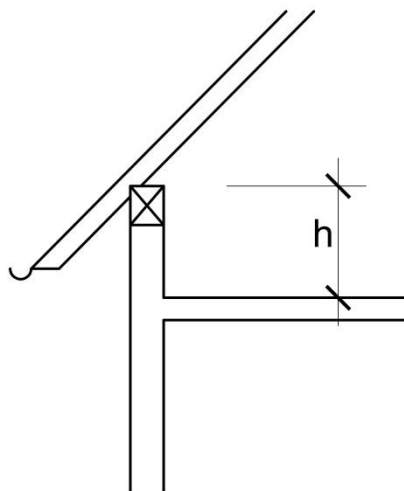
II.1.6 Dächer von Nebenanlagen

Die Festsetzungen 1.1 bis 1.4 gelten entsprechend auch für die Nebengebäude.

II.2 Kniestock

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Die Kniestockhöhe bestimmt sich aus dem Abstand der Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante der Fußschwellen.

Kniestock



II.3 Dachausbau

Der Ausbau der Dachräume im Rahmen der jeweils gültigen Landesbauordnung (LBauO) ist grundsätzlich zulässig. Die Wohnfläche unter dem Dach wird auf die GFZ angerechnet.



II.4 Einfriedungen

Zur Verbesserung der privaten Freiraumnutzung können Einfriedungen errichtet werden. Mauerwerk o. ä. ist nur auf eine Höhe bis 0,50 m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,80 m nicht überschreiten. Die Verwendung von Maschendraht o. ä. ist nicht erlaubt. Besonders hingewiesen wird auf die Verwendbarkeit von Hecken und Sträuchern zur Grundstückseinfriedung.

II.5 Außenwandflächen

Die Außenwände der Baukörper müssen verputzt werden. Eine Verkleidung von maximal 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche mit Holz (Profilbretter, Stülpchalung etc.) oder Naturstein ist ebenfalls zulässig.

Unzulässig sind Fachwerkimitationen jeglicher Art.

Außenwandflächen ab 40 m² ohne Wandöffnung sind auf einem Flächenanteil von mindestens 20 % zu begrünen.

II.6 Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze u. ä.

Oberflächenbefestigungen sind grundsätzlich nur in Form von wasserdurchlässigen Decken, z. B. wassergebundene Decke, Fugensteine, Rasengittersteine o. ä. herzustellen, um eine natürliche Versickerung des Regenwassers zu ermöglichen.

II.7 Private Freiflächen

Mindestens 80 % der privaten nicht bebauten oder befestigten Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Es sind bevorzugt heimische Baum- und Straucharten aus o. a. Liste auszuwählen.



III. Ordnungswidrigkeiten

(§ 25 Abs. 5 GemO)

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen ein Gebot oder Verbot des Bebauungsplanes verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu 10 000,00 DM belegt werden.

IV. Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

V. Hinweise

V.1 Schutz von Leitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z. B. "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

V.2 Radon

Es wird empfohlen, den Baugrund auf mögliche Radonbelastungen in der Bodenluft zu untersuchen und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen bei der Errichtung der Wohnhäuser zu treffen. Es wird auf die Informationen unter www.lgb-rlp.de hingewiesen.