

Textfestsetzungen -Entwurf-

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Im weißen Stück“
Ortsgemeinde Friedewald, Landkreis Altenkirchen

Gliederung

1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB sowie BauNVO)	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)	3
1.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	3
1.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	3
1.2.3	Höhe baulicher Anlagen	3
1.2.4	Zahl der Vollgeschosse	3
1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	3
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	3
1.5	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)	3
1.6	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)	4
1.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	4
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)	4
2.1	Dachneigungen	4
2.2	Einfriedungen	4
2.3	Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 47 LBauO)	4
3.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und grünordnerische Festsetzungen	4
3.1	Allgemeiner Artenschutz	4
3.2	Anteilsbepflanzung auf den Baugrundstücken (WA)	5
4.	Hinweise	5
4.1	Abfluss von Starkniederschlägen	5
4.2	Dachbegrünung und Sonnenenergienutzung	5
4.3	Boden und Baugrund	5
4.4	Abtrag, sachgemäße Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens auf unversiegelten Flächen (§ 202 BauGB, DIN 18915, 18918, 19731)	5
4.5	Abstimmung von Bauvorhaben mit den Verbandsgemeindewerken Daaden	6
4.6	Hydrogeologie	6
4.7	Ingenieurgeologie	6
4.8	Brandschutz	6
4.9	Denkmalschutz	6
5.	Verfahrensvermerke	8
5.1	Ausfertigung	8
5.2	Bekanntmachung/Inkrafttreten	8

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Im weißen Stück“
Ortsgemeinde Friedewald, Landkreis Altenkirchen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB sowie BauNVO)**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)**

Das mit dem entsprechenden Planzeichen colorierte Gebiet des Planbereiches wird als WA – Allgemeines Wohngebiet – gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Es wird entsprechend den Eintragungen in der Plankarte eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Es wird entsprechend den Eintragungen in der Plankarte eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe darf die Höhe von 437,00 m über NHN auch mit untergeordneten Gebäudeteilen und Dachaufbauten nicht überschreiten.

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Es sind entsprechend der Eintragung in der Plankarte höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch in die Plankarte eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überdachte Stellplätze und Garagen müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Straßengrenze einhalten.

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Im weißen Stück“
Ortsgemeinde Friedewald, Landkreis Altenkirchen

Bauordnungsrechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

1.6 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Straßengrenze einhalten.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl von Wohneinheiten in Einzelhäusern wird auf max. zwei begrenzt.

Die Anzahl von Wohneinheiten in Doppelhäusern wird auf max. vier begrenzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

2.1 Dachneigungen

Die Dachneigung muss zwischen 0° und 45° liegen.

2.2 Einfriedungen

Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) und einem parallelen Abstand von 1,50 m sind Einfriedungen in Form von Hecken, Zäunen oder Mauern oberhalb einer Höhe von 0,70 m gemessen von der Oberfläche der angrenzenden Verkehrsfläche, unzulässig.

2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 47 LBauO)

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,0 Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze ohne Außenwände) oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen. Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und grünordnerische Festsetzungen

3.1 Allgemeiner Artenschutz

Während der Brut- und Aufzuchtzeiten (15. April bis 15. Juli) darf nur dann mit Bauarbeiten begonnen werden, wenn eine vorherige Kontrollbegehung des jeweiligen Baufelds erfolgt ist mit dem Ergebnis, dass keine Nisttätigkeit erkennbar ist.

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Im weißen Stück“
Ortsgemeinde Friedewald, Landkreis Altenkirchen

3.2 Anteilsbepflanzung auf den Baugrundstücken (WA)

Der Flächenanteil der Baugrundstücke, der nicht zur zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO sowie zur erlaubten Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gehört, sind dauerhaft vegetativ zu pflegen und in Form von Rasen, Stauden, Sträuchern oder Bäumen zu unterhalten.

Weiterhin sind pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge ...) oder ein hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung (Feldahorn, Hainbuche, Wildkirsche ...) zu pflanzen. Die Bäume müssen untereinander einen Abstand von mindestens 8 m aufweisen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

4. Hinweise

4.1 Abfluss von Starkniederschlägen

Nach der neuen Sturzflutgefahrenkarte des Landes fließt dem Plangebiet nach Starkregenereignissen Oberflächenwasser aus östlicher Richtung zu. Bei einem außergewöhnlichen Starkregen (Starkregenindex 7, entspricht ungefähr einem 100-jährigen Ereignis) können im Plangebiet Wassertiefen bis 10 cm bei Fließgeschwindigkeiten von bis zu 1 m/s auftreten. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 5 Abs. 2 WHG jede Person selbst verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Auf Grundlage des Kartenmaterials soll Objektschutz durch lenkende Maßnahmen (z. B. Notabflusswege) und bauliche Maßnahmen (z. B. abgedichtete Kellerfenster) in die Objektplanung einfließen. Garageneinfahrten, die tiefer als das angrenzende Geländeniveau liegen, sollen vermieden werden.

Das digitale Auskunftssystem zur Sturzflutgefahrenkarte ist unter folgendem Link zu finden:
<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>

4.2 Dachbegrünung und Sonnenenergienutzung

Dächer von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis max. 10° sollen als begrünte Dächer ausgeführt oder alternativ mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bestückt werden.

4.3 Boden und Baugrund

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 oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

4.4 Abtrag, sachgemäße Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens auf unversiegelten Flächen (§ 202 BauGB, DIN 18915, 18918, 19731)

Der Oberboden (Mutterboden) ist sorgsam zu behandeln. Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer nutzbringenden Wiederverwertung zuzuführen. Zu Beginn

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Im weißen Stück“ Ortsgemeinde Friedewald, Landkreis Altenkirchen

der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915, Blatt 2 abzuschleppen und fachgerecht in Erdmieten zwischenzulagern, um vorhandene Wurzelsprosse und Samen für die Neuanlage zu erhalten. Nach Beendigung des Vorhabens kann der Oberboden wieder zur Andeckung der Gartenflächen verwendet werden. Mögliche Überschussmengen sind einer adäquaten Folgenutzung zuzuführen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen

4.5 Abstimmung von Bauvorhaben mit den Verbandsgemeindewerken Daaden

Bezüglich einer Entwässerung von Kellerräumen ist eine Abstimmung der Kellersohlenhöhe mit dem Entsorgungsunternehmen Verbandsgemeindewerke Daaden durchzuführen.

4.6 Hydrogeologie

Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben:

Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Gesteine des Unterdevon.

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme.

Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

4.7 Ingenieurgeologie

Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten.

4.8 Brandschutz

Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (VV des Ministeriums der Finanzen, „Einführung von technischen Regeln als Technische Baubestimmungen“) anzuwenden. Die in der VV enthaltenen Anlagen 7.4/1 und 7.4/2 sind zu beachten.

4.9 Denkmalschutz

Die örtlich eingesetzten Baufirmen sind darüber zu belehren, dass etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) gem. §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz unter der Rufnummer 0261/579400 unterliegen.

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 / 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Im weißen Stück**“
Ortsgemeinde Friedewald, Landkreis Altenkirchen

DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Im weißen Stück**“
Ortsgemeinde Friedewald, Landkreis Altenkirchen

5. Verfahrensvermerke**5.1 Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Text, Zeichnung, Farbe und Schrift einschl. Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Ortsgemeinderates Friedewald vom _____ übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), beachtet wurden.

Hiermit wird die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Friedewald, den _____

Ortsgemeinde Friedewald

Ortsbürgermeister

5.2 Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates Friedewald über den Bebauungsplan „Im weißen Stück“ der Ortsgemeinde Friedewald wurde gem. § 10 BauGB am _____ im Mitteilungsblatt Nr. _____ mit dem Hinweis darauf öffentlich bekannt gemacht, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Friedewald, den _____

Ortsgemeinde Friedewald

Ortsbürgermeister