



**BEBAUUNGSPLAN
„AUF DEM GROSSSTÜCK“**

- TEXTFESTSETZUNGEN -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB und
der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (1) BauGB
im Verfahren nach § 13b BauGB

Projekt:

Bebauungsplan „Auf dem Großstück“
Ortsgemeinde Oberlahr
Textfestsetzungen

Stand:

03. Juli 2019

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BAUNVO)	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BAUNVO)	4
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	7
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)	8
5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	8
6	Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB) ..	8
7	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	9
8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	9
9	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 88 (6) LBauO)	9
10	HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (3) BAUGB)	10
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO)	11
1	Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)	11
2	Stützmauern (§ 88 (1) LBauO)	11
3	Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)	11
C	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	12

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BAUNVO)

(1) Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässigkeitskatalog

Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

1 Allgemein zulässig sind:

1.1 Wohngebäude,

1.2 die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,

1.3 Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

2.1 nicht störende Handwerksbetriebe,

2.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2.3 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Unzulässig sind:

3.1 Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,

3.2 Anlagen für Verwaltungen,

3.3 Gartenbaubetriebe,

3.4 Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BAUNVO)

(1) Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit $Z = II$ festgesetzt.

(2) Geschoß- und Grundflächenzahl

Es ist eine höchstzulässige Geschoßflächenzahl von $GFZ = 0,8$ und eine höchstzulässige Grundflächenzahl von $GRZ = 0,4$ festgesetzt.

(3) Höhe baulicher Anlagen

Die **Firsthöhe (FH)** ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante des jeweils festgelegten unteren Maßbezugspunktes bis Oberkante First.

Die **Traufhöhe (TH) bzw. Gebäudehöhe (GH)** ist als das Abstandsmaß von der Oberkante des jeweils festgelegten unteren Maßbezugspunktes und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und

der Dachhaut definiert.

Der untere Maßbezugspunkt ist wie folgt festgesetzt:

Gebiet	Firsthöhe
WA 1	an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier Planstraße A und B)
WA 2	Festgelegte Oberkante der Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe

Ausgangspunkt für die Bestimmung der First-, Trauf- und Gebäudehöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente bzw. Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe.

Bei Eckgrundstücken ist die das Grundstück erschließende Grundstücksseite (Ausrichtung des Hauptzugangs zum Gebäude) für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen heranzuziehen.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

Im Bebauungsplangebiet ist eine Mindest-Traufhöhe von $TH_{\min.} = 4,5$ m festgesetzt.

I Geneigte Dächer mit einer Dachneigung $> 10^\circ$ (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WA	9 m	6 m

II Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.)

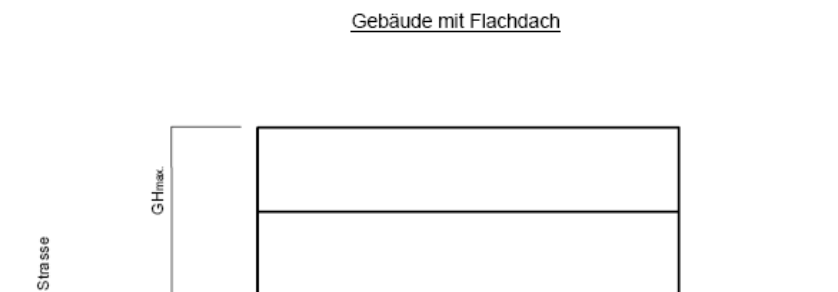
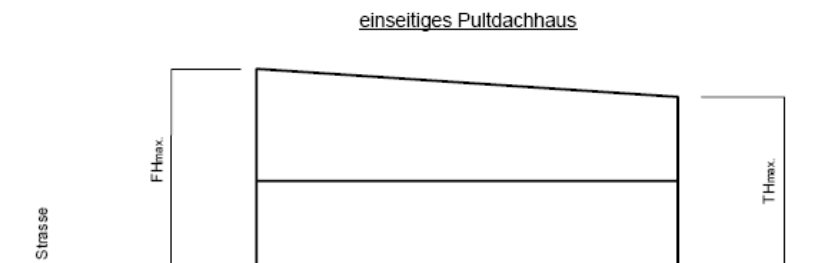
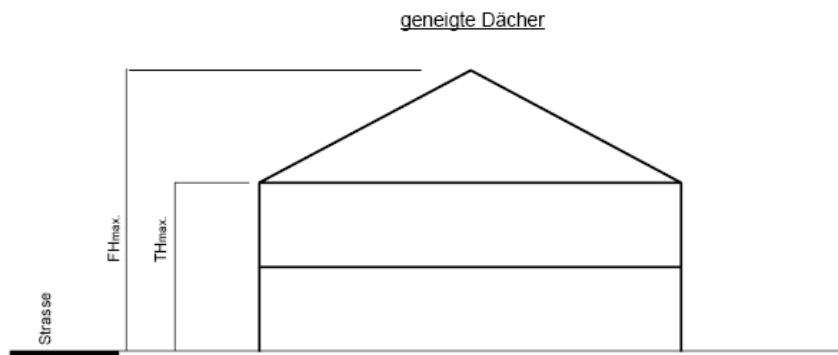
Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WA	8 m	6 m



III Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°)

Gebiet	Gebäudehöhe
WA	8 m

Nachfolgend ist die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen in System-Skizzen dargestellt.



3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

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

Es ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre größte Länge darf höchstens 20 m betragen.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Ihre größte Länge darf höchstens 10 m pro Doppelhaushälfte betragen.

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

(2) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

a) Gemäß § 23 (3) BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.

b) Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch erdgeschossige Wintergärten (Glashäuser) kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen und den nachfolgenden Größenangaben entspricht. Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) angerechnet.

Die insgesamt zulässige Überschreitung wird je Hauptgebäude auf 1,5 m Tiefe und max. 6 m Breite begrenzt.

c) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen und den nachfolgenden Größenangaben entspricht. Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) angerechnet.

Die insgesamt zulässige Überschreitung wird je Hauptgebäude auf 1,5 m Tiefe und max. 4 m Breite begrenzt. Sofern die Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hierdurch überschritten wird, ist jedoch ein Mindestabstand zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie von 2 m einzuhalten.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)

(1) Nebenanlagen

Nebenanlagen wie z.B. Gartenlaube, Geräteraum, Gewächshaus, u.ä. im Sinne des § 14 (1) BauNVO müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

(2) Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von mindestens 5 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

(3) Stellplätze

Stellplätze müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt begrenzt:

- Einzelhaus: höchstens 3 Wohnungen je Wohngebäude,
- Doppelhaus: höchstens 2 Wohnung je Doppelhaushälfte.

6 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Die festgesetzte Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser dient der Unterbringung eines Regenrückhaltebeckens.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallende Niederschlagswasser ist in diesem Regenrückhaltebecken zurückzuhalten.

Das Versickerungsbecken ist mit einer artenreichen Wildpflanzenmischung (Kräuteranteil 30%) für wechselfeuchte Standorte zu versehen, die bei temporärem Wassereinstau bodenhaltend wirken.

Bei Gehölzpflanzungen sollen vorzugsweise Pflanzen der Pflanzliste „Bäume und Sträucher der Weichholzzone“ verwendet werden.

Bäume und Sträucher der Weichholzzone

Alnus glutinosa	Rot- oder Schwarzerle
Frangula alnus	Faulbaum
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix cinera	Grau- und Aschweide

7 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

(1) Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietsgrün“

Die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietsgrün“ ist als extensive Wiese zu entwickeln

Innerhalb der Grünfläche sind mindestens 6 einheimische Laubbäume II. Ordnung oder Obsthochstamm zu pflanzen.

Es sollen vorzugsweise Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Textfestsetzung A 8 (2) verwendet werden.

8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

(1) Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen

Stellplätze und private Wege sollen dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbare Materialien befestigt werden.

9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 88 (6) LBauO)

(1) Innere Durchgrünung durch Pflanzung von Laubgehölzen II. Ordnung/ Obstgehölzen, Sträuchern /Strauchhecken

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 25% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche sind mindestens zwei halb- bis hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder 1 hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

Die Bäume müssen einander einen Abstand von mindestens 8 m aufweisen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Es sollen vorzugsweise Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Absatz 2 verwendet werden.

(2) Pflanzliste

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten	Birnensorten	Süßkirschen	Pflaumen
Apfel von Gronicels	Gellerts Butterbirne	Braune Leberkirsche	Hauszwetsche
Boikenapfel	Grüne Jagdbirne	Große Schwarze Knorpel	Ontariopflaume
Danziger Kantapfel	Poiteau	Schneiders Späte Knorpel	
Geflammtter Kardinal	Wasserbirne		
Gelber Bellefleur			
Graue Herbstrenette			
Großer Rheinischer			
Bohnapfel			

Sträucher:

Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Virburnum lantana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>

10 HÖHENLAGE BAULCHER ANLAGEN (§ 9 (3) BAUGB)

Die Oberkante der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EGFH) im Teilgebiet WA 2 muss 0,50 m über die Oberkante der anaufähigen Verkehrsfläche hinausragen (hier Planstraßen A und B).

Das festgesetzte Maß ist gleichzeitig die höchstzulässige Erdgeschoßrohfußbodenhöhe über der Oberkante der anaufähigen Verkehrsfläche.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der angrenzenden Straßengradiente.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO

1 Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)

(1) Dachform/-neigung

Im Baugebiet ist für Hauptgebäude eine höchstzulässige Dachneigung bis 48° zulässig.

(2) Eindeckungsmaterialien

Dacheindeckungsmaterialien sind in Form von Dachsteinen, Zinkblech und Schiefer zulässig.

Außerdem sind Dachbegrünung und Energiedacheindeckungen (Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien) zulässig.

2 Stützmauern (§ 88 (1) LBauO)

Stützmauern für Böschungen und/ oder Böschungen sind nur in Form von begrünten Böschungen und/ oder aus Mauern zulässig. Das sichtbare Mauerwerk ist mit dichtem Bewuchs aus Rank-, Kletter- und Schlingpflanzen zu verdecken. Für die Berankung sind u.a. geeignet:

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	<u>Pflanzqualität</u>	<u>Rankhilfe</u>
<u>nötig</u>			
Clematis montana „Rubens“	Anemonen-Waldrebe	2xv. m. TB	ja
Hedera helix	Efeu	4-6Tr., 60/80	nein
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie	2xv. 60/80	nein
Lonicera periclymenum Wald- Parthenocissus	Geißblatt	2xv. 60/100	ja
quinquefolia „Engelmannii“ Weinreben (essbare Sorten)“	Wilder Wein	2xv. 60/100	nein

3 Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)

Im Bebauungsplangebiet müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- erste Wohneinheit je Wohngebäude 2 Einstellplätze,
- jede weitere Wohneinheit je Wohngebäude 2 Einstellplätze.

(Hinweis: Für die sonstigen zulässigen Nutzungsarten gelten die landesrechtlichen Vorschriften)

C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) anzuwenden.
2. 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 (Quelle: www.beuth.de).
3. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.
4. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020) durchführen zu lassen (Quelle: www.beuth.de).
5. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist das ALEX-Informationsblatt 28 „Bodenschutz in der Umweltprüfung – Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten.
6. Bei Eingriffen in den Boden sowie dem Umgang mit Boden sind die einschlägigen Vorschriften wie die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19731 zu beachten. Bei der Entsorgung der Böden wird - aus Sicht des Abfallrechts – zudem auf die LAGA M 20, TR Boden, verwiesen (Quelle der DIN-Vorschriften: www.beuth-verlag.de).

Ausgefertigt Oberlahr, den

(Anneliese Rosenstein, Ortsbürgermeisterin)

(Siegel)