
- BEBAUUNGSPLAN -

"Ober dem Einhaus", Ortsgemeinde Langenhahn

Textfestsetzungen

- Fassung für die Frühzeitige Beteiligung -



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3	Bauweise/ Baugrenzen	4
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen	4
1.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	5
1.6	Verkehrsflächen	5
1.7	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	5
1.8	Führung von Versorgungsleitungen	5
2.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	6
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	6
2.2	Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke	6
2.3	Zahl der notwendigen Stellplätze	7
3.	Landespflegerische Festsetzungen	8
4.	Hinweise	9
5.	Anhang - Pflanzenlisten	11



1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO):

Die im WA ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach § 19 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte (WA = 0,4). Die maximale Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs.4 beträgt 25%.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird nach § 20 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte (WA = 0,8).

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im gesamten Baugebiet max. II.

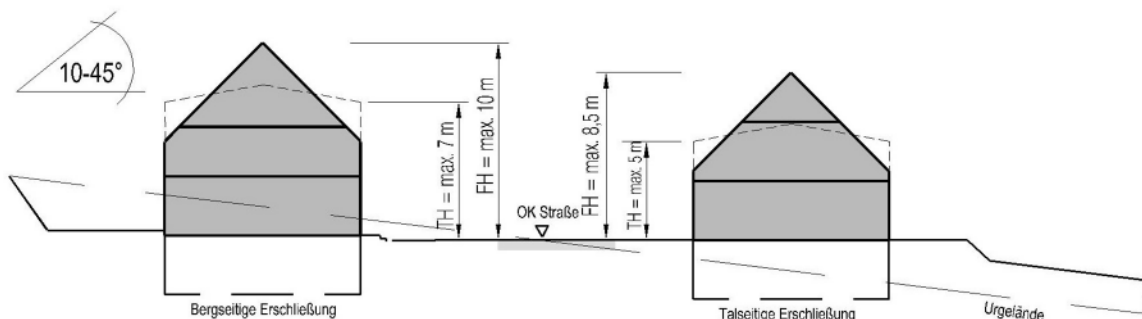
Gebäudehöhe (GH)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf, abhängig von Dachneigung und Erschließungsseite folgende Höhe nicht überschreiten:

Für zweiseitig geneigten Dächern (10° - 45° Dachneigung) gelten folgende Festsetzungen:

Bergseitige Erschließung: Traufhöhe maximal 7,00 m, Firsthöhe maximal 10,00 m

Talseitige Erschließung: Traufhöhe maximal 5,00 m, Firsthöhe maximal 8,50 m

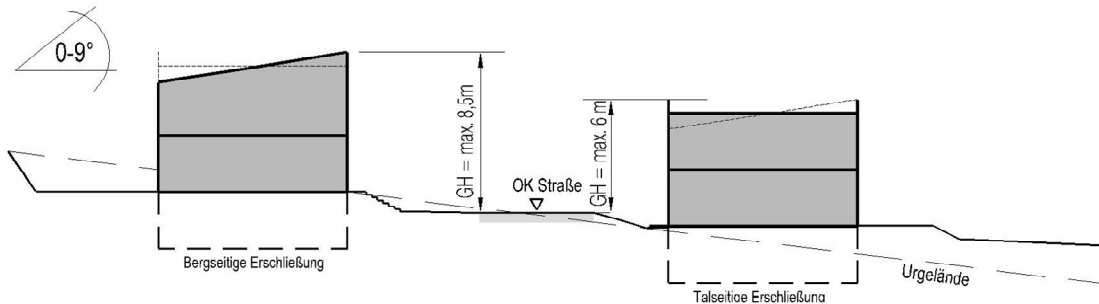




Bei Gebäuden mit Flachdach, flach und einseitig geneigten Dächern (0° - 9° Dachneigung) gelten folgende Festsetzungen:

Bergseitige Erschließung: Gebäudehöhe maximal 8,50 m

Talseitige Erschließung: Gebäudehöhe maximal 6,00 m



Die Höhe wird jeweils gemessen von der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Fertigausbau) lotrecht in Gebäudemitte zum maßgebenden Gebäudepunkt. Bei Grundstücken ohne direkten Straßenanschluss gilt die Höhe der nächsten angrenzenden Straßenfläche.

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudes (Oberkante der äußeren Dachhaut, bzw. Oberkante Attika).

1.3 Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + §§ 22 und 23 BauNVO)

Im WA wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 25 BauGB und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind nur folgende bauliche Nutzungen:
Garagenzufahrten, Hauszugänge, Einfriedungen und Stützmauern.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und in den dafür vorgesehenen Flächen, die in der Planurkunde dargestellt sind, zulässig. Vor Toren und Schranken ist ein Stauraum von 5 m zum Straßenraum (Zufahrtsbereich) freizuhalten.

Weitere notwendige Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.



Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird auf max. 3 beschränkt.

Bei Doppelhäusern sind je Haushälfte/ -einheit max. 2 Wohnungen zulässig.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende ‚Einhausstraße‘, die neue Erschließungsstraße im Gebiet wird als Wohnstraße ausgebildet.

**1.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 26 BauGB)**

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Rückenstützen sowie Fundamente der Straßenleuchten sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.8 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Der Erschließung des Plangebiets dienliche Versorgungsanlagen und -leitungen sind in den öffentlichen Flächen unterirdisch zu verlegen.



2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 24.11.1998, werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

2.1.1 Dachform, Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind flach geneigte und geneigte Dachformen zwischen 0° und 45° für Haupt- und Nebengebäude zulässig.

Doppelhäuser sind in Dachform und -neigung sowie Trauf- und Firsthöhe aneinander anzupassen.

2.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben und Zwerchhäuser) sind mit einer maximalen Gesamtlänge von 1/2 der Gebäudewand zulässig.

2.1.3 Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Solarkollektoren und Solarzellenmodule sowie Gründächer sind grundsätzlich zulässig.

2.2 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.2.1 Nicht überbaute Flächen

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht anderweitig genutzt werden (notwendige Stellplätze etc.), als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Ab einer vorderen Grundstücksbreite von min. 10 m sind min. 50% der Vorgartenfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Die Anlage von vegetationsfreien Steinschüttungsflächen sowie wasserundurchlässige Abdeckungen von mehr als 4 qm sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Sicker- und Spritzschutzflächen.



2.2.2 Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Grundstücke bis zu einer Höhe von 1,60 m eingefriedet oder begrünt werden. Im Einmündungsbereich zur ‚Einhausstraße‘ darf die Höhe nur max. 0,80 m betragen, um freie Sicht zu gewähren.

2.2.3 Geländemodellierungen

Geländeaufschüttungen und Stützmauern sind generell nur bis zu einer Höhe von max. 2,00 m im Bezug zum Urgelände zulässig. Baulich notwendige Abfangungen am Gebäude sind hiervon nicht betroffen.

2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze (§§ 47 und 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Notwendige Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken herzustellen, die Anzahl wird wie folgt bestimmt:

Wohnungen mit $< 50 \text{ m}^2 = 1$ Stellplatz

Wohnungen 50 bis $120 \text{ m}^2 = 2$ Stellplätze

Wohnungen mit $> 120 \text{ m}^2 = 3$ Stellplätze

Bei drei notwendigen Stellplätzen je Wohnung ist ein gefangener Stellplatz zulässig.

Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl. 2000, Seite 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung.

Den jeweiligen Bauanträgen ist ein Nachweis über Zahl und Ausführung der notwendigen Stellflächen beizufügen.



3. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 und 25 a BauGB:

M1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Die Befestigung von Zufahrten, Wegen, Hofflächen und Stellplätzen ist wasserdurchlässig zu gestalten. Geeignet sind bspw. Rasengittersteine oder Rasenfugengitter.

M2 Gestaltung von Freiflächen

Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art, die eine Fläche von über 4 m² aufweisen, sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind. Hiervon ausgenommen sind Sicker- und Spritzschutzflächen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen gärtnerisch angelegt werden. Ab einer vorderen Grundstücksbreite von min. 10 m sind min. 50 % der Vorgartenfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Je angefangener 150 m² unbebautes Grundstück ist min. 1 hochstämmiger Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglichen Versiegelungen und Ablagerungen von Gegenständen freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße ist 3 xv, o. B. Stammumfang 10 -12 cm. In den ersten fünf Jahren sind die Bäume fachgerecht zu verankern. Sollten bestehende Bäume mit den Mindestanforderungen erhalten bleiben können im Rahmen der Bauarbeiten ist dies ebenfalls anrechenbar für die 150 m² unbebauter Grundstücke.



4. Hinweise

Wasserschutzgebiet ‚Brunnen Langenhahn‘

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes ‚Brunnen Langenhahn‘. Die Ausweisung erfolgte durch die Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes in den Gemarkungen Hintermühlen und Rothenbach zugunsten der Verbandsgemeinde Westerburg vom 17. Juli 2012 (AZ 312-61-143-02/2011).

Demnach sind im Plangebiet unter anderem verboten:

- Bohrungen, auch zur Gewinnung von Erdwärme,
- die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln,
- auf Dauer angelegte Holzlagerplätze,
- die Errichtung von Anlagen zur Eigenwasserversorgung und
- Beregnungsbrunnen

Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

Schutz des Wasserhaushalts

Den Bauherren wird angeraten, Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 1 m³ pro 25 m² Dachfläche zu installieren. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) wird empfohlen

Die extensive Begrünung von Dachflächen wird empfohlen.

Drainagewasser

Während Baumaßnahmen ist auf vorhandene Drainagen zu achten, durchtrennte Drainagen sind wieder herzustellen.

Drainagewasser ist dem Grundwasser an geeigneter Stelle mittels Versickerungsanlagen wieder zuzuführen. Die Einleitung von Drainagewasser in das Abwassersystem ist unzulässig.

Rodungen von Gehölzen

Die Baufeldfreimachung / Gehölzfällung und Herstellung von Lichtraumprofilen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit und in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Rahmen der Rückschnitte ist auf das Vorkommen von Winterquartieren der Fledermausarten gezielt zu prüfen.



Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731, DIN 18915) zu berücksichtigen. Im Falle der Errichtung von Baukörpern wird die Erstellung eines entsprechenden Bodengutachtens empfohlen.

Archäologie

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten.

Diese Funde sind der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz archäologische Fundstellen zu melden, um diese zu erhalten beziehungsweise vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen.

Es wird empfohlen im Vorfeld detaillierter Planungen und konkreter Bauvorhaben Kontakt mit o. g. Dienststelle aufzunehmen. Die Direktion ist unter landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-6675 3000 zu erreichen.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen.

Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden (§ 33, Abs. 2 DSchG RLP).

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie kulturfähige Unterböden sind entsprechend § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtungen und Vergeudung zu schützen bzw. einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtungen zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebiets mit ca. 1,5m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden.

Langenhahn, den.....
(Frank Weingarten, Ortsbürgermeister)



5. Anhang - Pflanzenlisten

Pflanzenliste I - Laubbäume

Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Acer platanoides - Spitzahorn

Fagus sylvatica - Rotbuche

Fraxinus excelsior - Esche

Tilia cordata - Winterlinde

Quercus petraea - Traubeneiche

Quercus robur - Stieleiche

Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Malus sylvestris - Holzapfel

Prunus avium - Vogelkirsche

Prunus padus - Traubenkirsche

Pyrus communis - Holzbirne

Salix caprea - Salweide

Sorbus aucuparia - Eberesche

Sorbus aria - Mehlbeere

sowie Obsthochstämme lokaler Sorten

Pflanzenliste II – Sträucher

Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulus – Hainbuche

Cornus sanguinea – Hartriegel

Cornus mas – Kornelkirsche

Corylus avellana – Haselnuß

Crataegus monogyna – Weißdorn

Euonymus europaea – Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare - Liguster

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rhamnus catharica - Kreuzdorn

Rhamnus frangula - Faulbaum

Rosa canina - Hundsrose

Rosa pimpinellifolia - Bibernelle

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa - Traubenholunder

Salix caprea - Salweide

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Viburnum opulus – Wassersneeball