



**Ortsgemeinde
Pottum**

Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan Innenentwicklung „Alte Schule“

Teil A: Begründung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

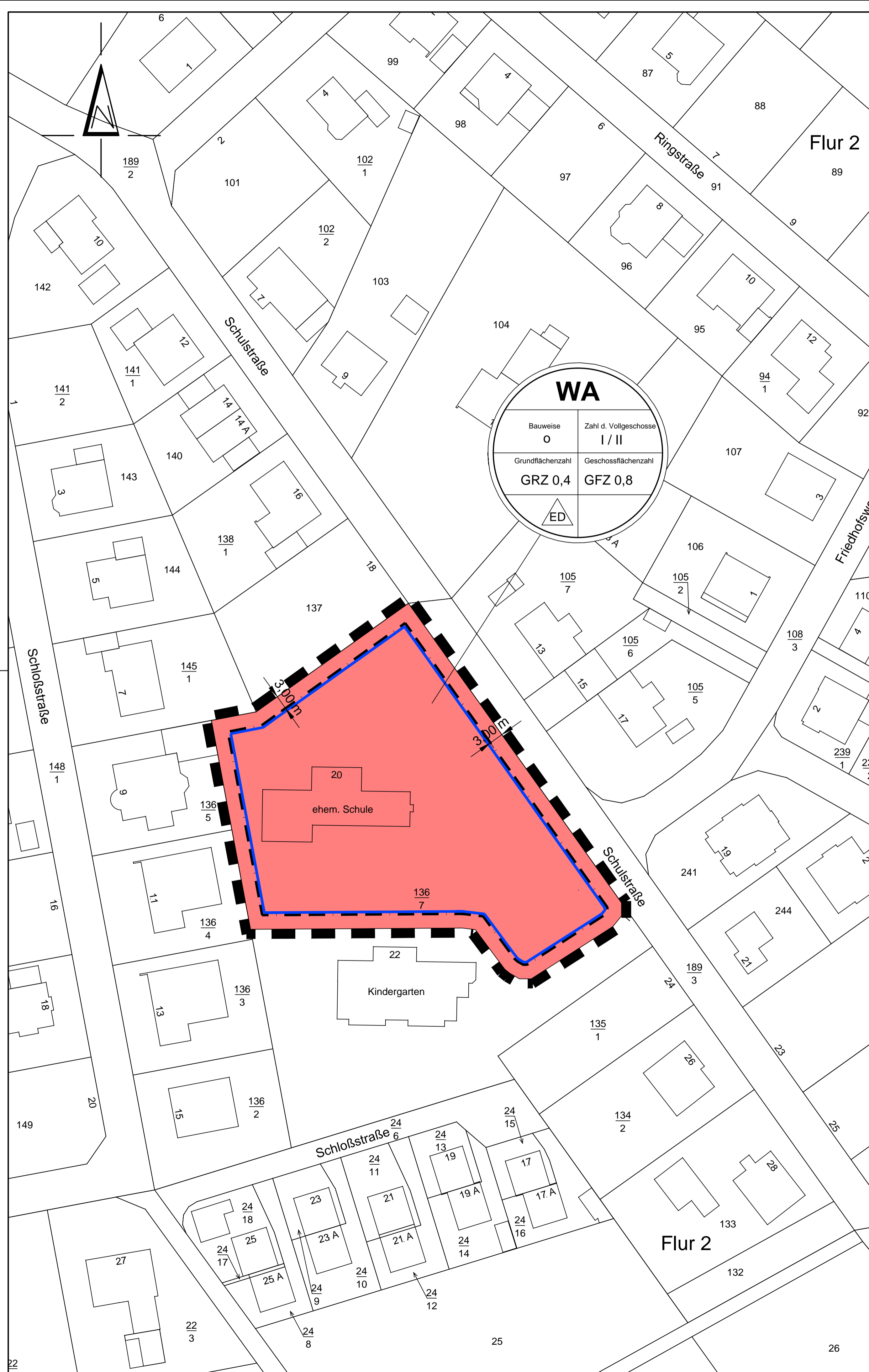
**Fassung für die Bekanntmachung
gem. § 10 Abs. 3 BauGB**

Januar 2015

Diefenthal
Freiraumplanung

**Stadt- und
Landschaftsplanung**

Bernhard Diefenthal
Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim
Telefon 0 26 02 / 95 15 88
Telefax 0 26 02 / 95 15 87
freiraumplanung@diefenthal-ww.de
Diplom-Biogeograph



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB §§ 16, 19, 20 BauNVO)

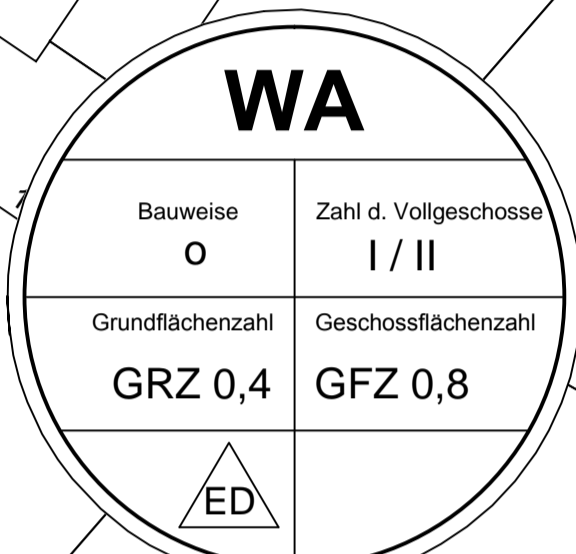
GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 GFZ 0,8 Geschossflächenzahl
 I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 24, 23 BauNVO)

ED Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
 o offene Bauweise
 — Baugrenze

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 — Grundstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 ▨ Vorhandene Gebäude



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGESETZBUCH

1.0 Art und Maß der baulichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung
 Gemäß BauNVO zur baulichen Nutzung von Grundstücken werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA):

1. Wohngebäude
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
4. Schank- und Speisewirtschaften

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltung
3. Gartenbaubetriebe

unzulässig sind:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Tankstellen

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf sechs Wohnungen je Doppelhaus bzw. Einzelhaus begrenzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Soweit die Maße der baulichen Nutzung nicht durch Baugrenzen eingeschränkt werden, geben sie die jeweilige Höchstgrenze an und sind wie folgt festgelegt:

WA Allgemeines Wohngebiet
 Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4 als Höchstgrenze
 Geschossflächenzahl (GFZ) : 0,8 als Höchstgrenze

1.3 Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgelegt. Gebäude und Lagerflächen sind nur auf diesen Flächen zu errichten. Garagen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Es gilt die offene Bauweise (§ 22 BauNVO). Im Geltungsbereich mit Ausweisung "WA" sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für die Wohnbauflächen (WA) wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 400 m² festgesetzt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Wege und Terrassen sind als Pflasterflächen bzw. mit Natursteinbelägen herzustellen. Zur Schaffung eines privaten Stellplatzes müssen Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig (Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.) herzustellen. Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Bundesesnaturschutzgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz und Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am 16.09.2014

Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB am 16.09.2014

Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB vom 13.10.2014 bis 13.11.2014 nach Bekanntmachung am 01.10.2014

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vom 06.10.2014 bis 27.10.2014

Die Ortsgemeinde beschließt gemäß § 10 (1) BauGB und § 24 der Gemeindeordnung am 12.12.2014 den Bebauungsplan als Satzung

Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung am

Der Bebauungsplan erlangt mit der Bekanntmachung Rechtskraft

1.5 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a, b BauGB)

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Pflanzung von Sträuchern / Eingrünung
 Entlang der Grundstücksgrenze sind mit Ausnahme der Zufahrten 1-reihige Hecken aus Sträuchern der Artenliste A zu setzen. Je 2 laufende Meter ist ein Gehölz zu pflanzen.

Artenliste A:

- Feldahorn
- Hartriegel
- Hasel
- Eingriffiger Weißdorn
- Liguster
- Traubenkirsche
- Hundsrose
- Holunder
- Gem. Schneeball
- Acer campestre
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Ligustrum vulgare
- Prunus padus
- Rosa canina
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO

Material und Farbgebung:

Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Holz, glatter Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden. Großflächig spiegelnde Fassaden sind unzulässig.

2.2 Dachgestaltung

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

Dachform

Zulässig sind Satteldächer, Waln- und Krüppelwalmdächer. Pultdächer und sonstige Dachformen sind nicht zulässig. Für Garagen bis 20 m² Grundfläche sind auch Flachdächer zulässig.

Dachneigung

Die Dachneigung ist bei eingeschossigen Hauptgebäuden mit maximal 45° und bei zweigeschossigen Hauptgebäuden mit maximal 30° zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen kann die Dachneigung davon abweichen. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Dacheindeckung

Zur Eindeckung sind nur anthrazit-, rote und braune Farbtöne sowie Zwischenfarbtöne zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch andere Farbtöne zulässig. Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen der Grundstücke entlang öffentlicher Wege und Straßen nur mit lebenden Hecken oder Zäunen (max. Höhe von 1,80 m) sowie Mauerscheiben (max. Höhe von 0,50 m) zulässig, sofern Sichtfelder in Einmündungsbereichen nicht eingeschränkt sind. Die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind in Form von offenen Zäunen (max. Höhe von 1,80 m) und Hecken (max. Höhe von 2,00 m) bzw. Mauerscheiben (max. Höhe von 0,50 m) erlaubt. Heckenpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste A (s. Pkt. 1.5) herzustellen.

2.4 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke

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

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen. Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10% nicht zu überschreiten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

III. HINWEISE

3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Terrassen

Fußwege, Stellplätze und Zufahrten sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breittufiges Pflaster, Okopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).

3.2 Versickerung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 (5) Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

3.3 Baugrunduntersuchungen

Grundsätzlich werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3.4 Schutz des Mutterbodens

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschleppen und fachgerecht zu lagern.

3.5 Denkmalschutz

Vor Durchführung jeglicher Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Funde sind unverzüglich zu melden.

3.6 Leitungstrassen

Auf Leitungstrassen der Versorgungsträger dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen und dürfen nicht überbaut werden. Für die Versorgungsträger sind Leitungstrassen vorzuhalten. Arbeiten an den Versorgungseinrichtungen sind mit den Betreibern abzustimmen.

3.7 Bodendenkmale

Archäologische Funde müssen unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Mainz gemeldet werden.

3.8 Bodenordnung

Zur Neuordnung der Grundstücksflächen wird eine Grundstücksteilung durchgeführt.

3.9 Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Vor Veränderungen an Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu untersuchen.

Gemarkung: Pottum
 Maßstab : 1 : 500
 RaKa Nr. : versch.

Flur: 2
 Verkleinerung: —
 Vergrößerung: —

Die vorliegende Planunterlage wurde aus der katasteramtlichen Flurkarte erstellt.

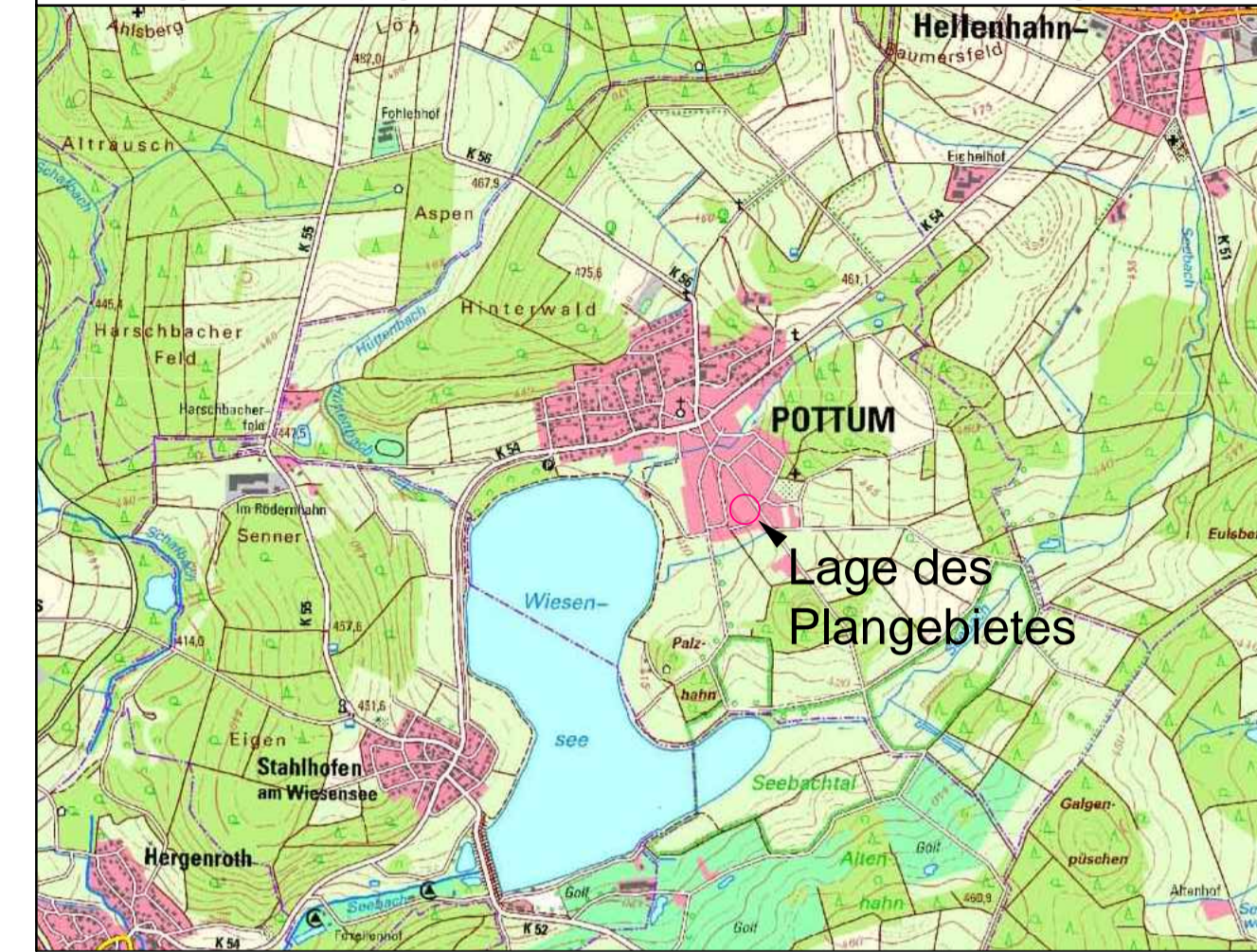
Unbeglaubigt
 Westerburg, den

Zur Vervielfältigung freigegeben.

.....
 (Katasteramt)

Übersichtskarte M. 1 : 25.000

Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000 Nr. 5414 Mengerskirchen



Diefenthal
 Freiraumplanung

Bernhard Diefenthal
 Dipl.-Ing. (arch.)

Achsenhuth 3
 D-56424 Moschheim
 Telefon (02602) 95 15 88
 Telefax (02602) 95 15 97
 freiraumplanung@diefenthal-wv.de

| | | |
|-----------------------|-------------|---------------|
| Projekt-Nr.: 240 / 14 | Datum | Zeichen |
| bearbeitet: | August 2014 | B. Diefenthal |
| gezeichnet: | Nov. 2014 | B. Diefenthal |
| geprüft: | Januar 2015 | B. Diefenthal |

Ortsgemeinde Pottum
 Verbandsgemeinde Westerburg



Bebauungsplan der
 Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

1. Änderung "Flur 2"

Ausfertigung für die Bekanntmachung
 gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Unterlage Teil C

Blatt Nr. 1

Projekt-Nr. 240

bearbeitet B. Diefenthal

gezeichnet die

Datum Januar 2015

Maßstab

1 : 500

Moschheim, 12.01.2015

Pottum,

Für die Planung:

B. Diefenthal

Ortsbürgermeister

(Unterschrift)