



Ortsgemeinde Pottum

Bebauungsplan 1. Änderung „Flur 2“

1. Der Ortsgemeinderat hat in der Sitzung am 16.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 21.08.2014 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2014 bis einschl. 13.11.2014 öffentlich ausgelegt.
3. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belangen zu dem Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 21.08.2014 erfolgte in der Zeit vom 06.10.2014 bis 27.10.2014 (§ 4 Abs. 2 BauGB).
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 14.11.2014 wurde vom Ortsgemeinderat am 12.12.2014 gefasst (§ 10 Abs.1 BauGB).
5. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgte gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren.
6. Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für dessen Wirksamkeit maßgebenden Anforderungen in verfahrens- und materiellrechtlicher Hinsicht wurden beachtet.
7. Die öffentliche Bekanntmachung wird des Bebauungsplanes wird hiermit angeordnet.

Ortsgemeinde Pottum

Pottum, den 15.01.2015

Klaus Weil
Ortsbürgermeister





Ortsgemeinde Pottum

Bebauungsplan 1. Änderung „Flur 2“

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am *5.3.15*. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.11.2014 in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Verbandsgemeindeverwaltung Westerburg
Fachbereich 4
Bauen und Umwelt

Westerburg, den *06.03.2015*

Im Auftrag

Kefferpütz
(stellv. Fachbereichsleiter)



**Ortsgemeinde
Pottum**

Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan
der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
1. Änderung „Flur 2“
(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-Geograph

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A: Begründung

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen.....	3
1.1	Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges	3
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	4
1.3	Verkehrsanbindung.....	5
1.4	Übergeordnete räumliche Planungen.....	5
1.4.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP).....	5
1.4.2	Flächennutzungsplan	6
1.5	Bestandteile	6
2	Festsetzungen des Bebauungsplans	7
2.1	Bebaubare Flächen.....	7
2.2	Verkehrerschließung	7
2.3	Immissionsschutz	7
2.4	Landschaft und Grünordnung	8
2.5	Artenschutz.....	8
3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	9
3.1	Denkmalpflege.....	9
3.2	Niederschlagswasser	9
3.3	Altlasten / Bodenkontaminationen.....	9
3.4	Bodenordnung	9
3.5	Boden	9
3.6	Ver- und Entsorgung.....	10
3.6.1	Wasserversorgung/ Wasserqualität.....	10
3.6.2	Abwasser.....	10
3.6.3	Strom.....	10
3.6.4	Telefon	10

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges

Der Ortsgemeinderat Pottum hat in seiner Sitzung am 16.09.2014 den Beschluss über die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch sowie die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB wurde vom 13.10.2014 bis 13.11.2014 und die Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 06.10.2014 bis 27.10.2014 durchgeführt.

Der Bebauungsplan wurde als Satzung vom Ortsgemeinderat am 12.12.2014 beschlossen.

Das Plangebiet umfasste einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Flur 2“ der Ortsgemeinde Pottum mit Rechtskraft vom 22. Mai 1974, der für den Planbereich eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ zur Nutzung durch die Grundschule vorsieht. Dieser Bebauungsplan wurde am 19.12.1975 in seinen Festsetzungen zur Dachneigung geändert. Durch die vorliegende Planung sollen die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes im überplanten Bereich aufgehoben und geändert werden.

Ziel dieses Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur zukünftigen Nutzung des Grundstückes und des Gebäudes der ehemaligen Grundschule der Ortsgemeinde Pottum für soziale Einrichtungen wie z. B. Einrichtungen zur Tagespflege oder auch zur Nutzung als Wohngebiet im Anschluss an die umgebenden Wohnbauflächen. Hierzu wird die bisherige Flächennutzung von „Fläche für Gemeinbedarf“ in „Allgemeines Wohngebiet“ auf einer Teilfläche des Flurstückes 136/7 in Flur 2 der Gem. Pottum geändert. Der verbleibende Teilbereich des Flurstückes wird weiterhin durch einen Kindergarten genutzt und wird nicht überplant.

Konkreter Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht eines Investors die alte Schule nach Umbau und Sanierung als Einrichtung zur Tagespflege zu nutzen.

Die vorliegende Planung begründet oder bereitet kein Vorhaben vor, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit unterliegt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens sind damit gegeben.

Der Bebauungsplan entspricht daher den Vorgaben des § 13a BauGB, der durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung die Wiedernutzbarmachung von Flächen im beschleunigten Verfahren ermöglicht. Da die Schule nicht mehr genutzt wird, ist die vorgesehene Flächennutzungsänderung erforderlich, um eine sinnvolle Wiedernutzbarmachung der Baufläche für die Ortsgemeinde zu ermöglichen.

Die Realisierung der Bebauung und Regelung der entsprechenden Bauflächen soll mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgen. Der Bebauungsplan wird unter dem Titel 1. Änderung „Flur 2“ geführt.

Die Darstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Maßstab 1:500.

Um eine geordnete Bebauung und eine Festschreibung von zulässigen baulichen Anlagen und deren Ausgestaltung vorzugeben, wird das Gelände der ehemaligen Grundschule durch den Bebauungsplan überplant und die erforderlichen Festsetzungen wurden in Abstimmung mit den Fachbehörden getroffen.

Die Festlegung der baulichen Nutzung orientiert sich an den umgebenden Bauflächen, die durch die Lage innerhalb der Ortslage vorgegeben ist.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Die zu beplanende Fläche liegt innerhalb des südlichen Bereiches der Ortslage von Pottum an der Schulstraße.

Die Höhenlage des Plangebietes beträgt ca. 423 m ü. NN .

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,3910 ha und beinhaltet eine Teilfläche des Flurstückes 136/7 in Flur 2 der Gemeinde Pottum.



Abbildung 1: Ortslage von Pottum mit Plangebiet auf Luftbildbasis
(rot umrandet; Quelle: LANIS, RLP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,3910 ha

1.3 Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schulstraße im Osten des Geltungsbereiches.

Die bestehenden Verkehrsanbindungen bleiben durch die Bauleitplanung unberührt.

1.4 Übergeordnete räumliche Planungen

1.4.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Die Ortsgemeinde Pottum liegt gemäß den Aussagen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (2006) im Bereich des Strukturtyps 3 (ländlich mit Verdichtungsansätzen). Die Gemeinde liegt innerhalb eines Erholungsraumes (ER) mit Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung zugeordnet.

„Die Gemeinden in den Erholungsräumen sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen.

In den Erholungsräumen, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden.

Die Entwicklung der Erholungsräume soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlage für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.“¹

Die besondere Funktion Fremdenverkehr soll als „Vorbehaltsbereich Fremdenverkehr“ Teilräumen zugewiesen werden, die aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und ihrer infrastrukturellen Ausstattung über die Voraussetzungen für eine ökologisch- und sozialverträgliche Intensivierung des Fremdenverkehrs verfügen. In diesen Bereichen sind sowohl erholungswirksame landschaftliche Eigenarten zu erhalten, zu pflegen und wiederherzustellen als auch die spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Gemeinden zu nutzen.“²

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete Folgenutzung der alten Schule innerhalb der Ortslage vorgegeben werden und dient damit einer Aufwertung des Ortsbildes durch Wiedernutzbarmachung eines bisher verfallenden Gebäudes.

Die Inhalte des Bebauungsplanes sind daher im Sinne der Zielvorgaben der Raumordnung und daher mit der übergeordneten Bauleitplanung vereinbar.

¹ aus RROP 2006

² aus LEP III Entwurf 2.4.2.4

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerbург weist in der rechtskräftigen Fassung von 2006 den Bereich des Bebauungsplanes als „Fläche für den Gemeinbedarf“ aus.

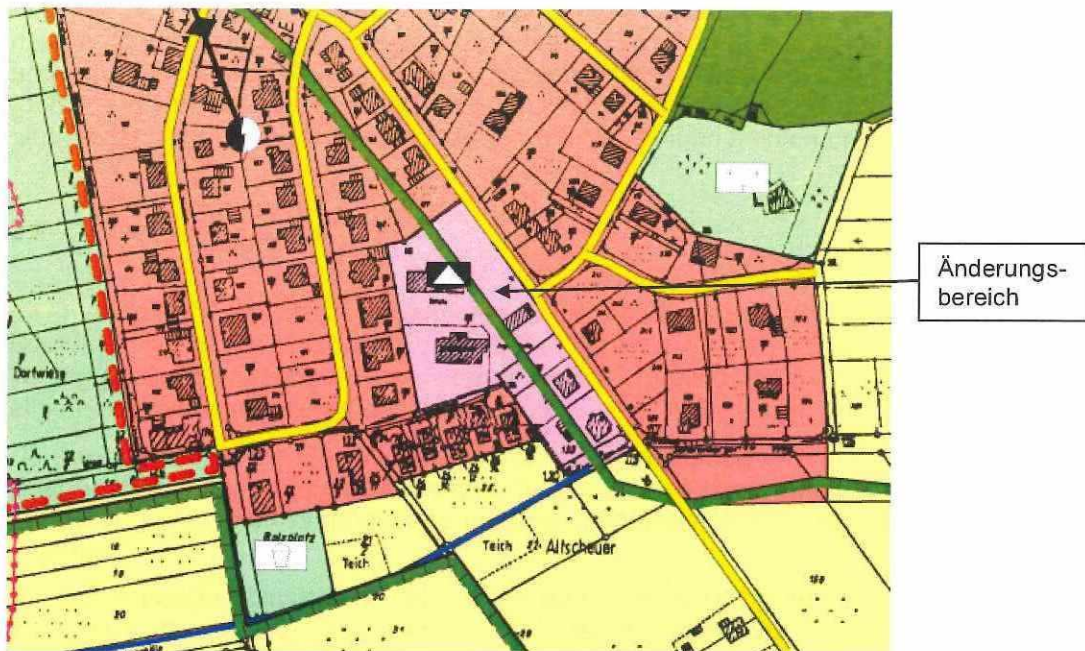


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß den Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (...)“. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die vorliegende Änderung nicht beeinträchtigt.

In einer anstehenden Fortschreibung erfolgt gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB eine Anpassung des Flächennutzungsplans.

1.5 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planurkunde im Maßstab 1 : 500, den Textfestsetzungen und der vorliegenden Begründung.

2 Festsetzungen des Bebauungsplans

Aufgabe des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Regelung für die bauliche Nutzung im Bereich der alten Schule in der Ortsgemeinde Pottum vorzugeben. Dabei ist die besondere standörtliche Gegebenheit mit der umgebenden Bebauung und dem südlich angrenzenden Kindergarten zu berücksichtigen.

Für den nachfolgend aufgeführten Bereich werden diese in Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Flur 2“ in den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen definiert. Die bisher für den neu abgegrenzten Geltungsbereich gültigen Festsetzungen werden hiermit ersetzt. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Flur 2“ bleiben hiervon unberührt.

2.1 Bebaubare Flächen

Im Planbereich des Bebauungsplanes wird allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO im Anschluss an die vorhandene Ortsbebauung zur Anpassung an die zukünftig geplante Nutzung ausgewiesen. Westlich, nördlich und östlich grenzen weitere allgemeine Wohngebiete an den Standort an.

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Form greifen die Bauformen der angrenzenden Baugrundstücke sowie die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Flur 2“ für die angrenzenden Wohngebiete auf und orientieren sich an der vorhandenen Bebauung.

Es sind Aussagen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO sowie für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit den Angaben zur maximal bebaubaren Grundfläche und der Anzahl der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bauplanungsrechtlich zu treffen. Zusätzlich werden bauordnungsrechtliche Regelungen zur Baugestaltung festgesetzt. Die Festsetzungen dienen zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die geplante Folgenutzung der ehemaligen Schule innerhalb der Ortslage, schränkt aber auch gleichzeitig eine unkontrollierte Entwicklung in diesem Bereich maßgeblich ein.

2.2 Verkehrserschließung

Der Planbereich grenzt unmittelbar an die Schulstraße an. Alle Bauflächen sind über diese Gemeindestraße ausreichend erschlossen. Eine weitere Anbindung ist nicht erforderlich.

2.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Pottum mit angrenzenden Wohngebieten. Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes werden keine wesentlichen Änderungen an der vorhandenen Emissionssituation verursacht. Auch ist nicht zu erkennen, dass aus den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes Beeinträchtigungen des Plangebietes verursacht werden. Festsetzungen hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes sind daher nicht erforderlich.

2.4 Landschaft und Grünordnung

Zur Eingrünung des Baugebietes sind Festsetzungen zur Einfriedung der Grundstücke mit lebenden Hecken aus einheimischen Sträuchern getroffen. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.5 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde keine gesonderte Erfassung der gem. § 7 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten durchgeführt. Im Rahmen von zwei Ortsbegehungen im Sommer 2014 wurde aber der Brutvogelbestand erfasst. Dabei konnten die nachfolgend aufgeführten typischen siedlungsbewohnenden Arten festgestellt werden:

Brutvögel:

Amsel
Bachstelze
Blaumeise
Buchfink
Elster
Grünfink
Hausrotschwanz
Haussperling
Kohlmeise
Stieglitz

Nahrungsgäste

Mauersegler
Mehlschwalbe
Rabenkrähe
Rauchschwalbe
Rotmilan
Singdrossel
Star

Im Bereich der alten Schule sind potenziell Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermausarten anzunehmen, da günstige Quartierstrukturen an und innerhalb des Gebäudes vorhanden sind.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sollten folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Rodung aller Gehölzstrukturen außerhalb der Brutzeit und nur innerhalb des gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG vorgegebenen Zeitraumes vom 1. Oktober bis 01. März.
- Vor Beseitigung oder Umbauten der alten Schule ist das Gebäude auf Quartierstandorte von Fledermäusen und Vögeln zu überprüfen um ggf. den Zeitpunkt zum Abriss des Gebäudes auf die Quartier- und Nistplatznutzung abzustimmen und soweit erforderlich weitere Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

3.1 Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen, Gefäße oder Scherben, Münzen usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz und sind unverzüglich zu melden.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit der Denkmalbehörde abzustimmen.

3.2 Niederschlagswasser

Gemäß Landeswassergesetz (LWG) soll Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert bzw. in den nahe liegenden Vorfluter eingeleitet werden.

3.3 Altlasten / Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die zuständige fachtechnische Behörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Westerwaldkreises zu benachrichtigen.

3.4 Bodenordnung

Zur Neuregelung der Bodenordnung wird eine Grundstücksteilung des Flurstückes 136/7 in Flur 2 durchgeführt.

3.5 Boden

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsbereich Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Ergeben Untersuchungen, dass der angefallene Boden unbelastet ist, schreiben das Abfallwirtschafts- und das Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 vor, dass der Boden als Recyclinggut an anderem Ort wieder verwendet wird.

3.6 Ver- und Entsorgung

3.6.1 Wasserversorgung/ Wasserqualität

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt in Trägerschaft der Werke der Verbandsgemeinde Westerburg und kann durch Anschluss an das vorhandene örtliche Netz sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht sichergestellt werden.

3.6.2 Abwasser

Die Entwässerung der Bauflächen erfolgt über das örtliche Kanalnetz. Für die zusätzlichen geplanten Bauvorhaben ist der Anschluss an das bereits bestehende Leitungsnetz ausreichend und gewährleistet eine fachgerechte Ableitung der anfallenden Abwässer in die Kläranlage.

3.6.3 Strom

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Freileitungsnetz des regionalen Versorgers sichergestellt.

3.6.4 Telefon

Fernmelde- und Telefoneinrichtungen sind im Bereich der Plangebietes vorhanden und können für den Anschluss der Bauflächen erweitert werden. Arbeiten am Leitungsnetz sind mit dem Versorgungsträger frühzeitig abzustimmen.

Pottum, 12. Januar 2015





**Ortsgemeinde
Pottum**

Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan
der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
1. Änderung „Flur 2“
(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 Meschheim
Telefon 0 26 02 / 95 15 88
Telefax 0 26 02 / 95 15 87
freiraumplanung@diefenthal-ww.de
Diplom-Biogeograph

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.05.2013 (GVBl. S. 139)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (GVBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35)
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVBl. S. 163)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG), in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Inhaltsverzeichnis

Rechtsgrundlagen

Textfestsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Bauweise
- 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 1.5 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 2.2 Dachgestaltung
- 2.3 Einfriedungen
- 2.4 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke

3 Hinweise

- 3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Terrassen
- 3.2 Versickerung des Oberflächenwassers
- 3.3 Baugrunduntersuchungen
- 3.4 Schutz des Mutterbodens
- 3.5 Denkmalschutz
- 3.6 Leitungstrassen
- 3.7 Bodendenkmale
- 3.8 Bodenordnung
- 3.9 Artenschutz

4 Pflanzenvorschlagsliste

Textfestsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

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, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
4. Schank- und Speisewirtschaften

ausnahmesweise zulässig sind:

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

Diesen Ausnahmen kann gem. § 31 BauGB im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde und der Bauaufsichtsbehörde stattgegeben werden.

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

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

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

gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

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.

Für den gesamten Geltungsbereich 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

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

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, Schotterrassen, 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 Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

1.5 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

(§ 9 (1) Nr. 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 (s. Pkt. 4) zu setzen. Je 2 laufende Meter ist ein Gehölz zu pflanzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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, Walm- 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. 4) 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.

3 Hinweise:

3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Terrassen

Fußwege, Stellplätze und Zufahrten sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, 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 abzuschieben 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.

4 Pflanzenvorschlagsliste

Artenliste A

Sträucher

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