

Text zur Planurkunde

zum Bebauungsplan
"Auf der Bitz"
der Ortsgemeinde Griebelschied

- I Rechtsgrundlagen
- II Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
- III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. mit § 86 LBauO)
- IV Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Zif. 15, 20 und 25 BauGB)
- V Hinweise

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. IS. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. IS. 466)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. IS 466)
3. § 86 Abs. 6 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 8.03.1995 (GVBl. S. 19 ff)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als "Mischgebiet" -MI- gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.

1.2 Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

- a) Wohngebäude
- b) Geschäfts- und Bürogebäude
- c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- d) sonstige Gewerbebetriebe
- e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.3 Folgende gemäß § 6 Abs. 2 zulässige bzw. gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vorhaben werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen:

- a) Gartenbaubetriebe
- b) Tankstellen
- c) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höchstzulässige Zahl der **Vollgeschosse = II**

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt höchstens:

Grundflächenzahl	(GRZ)	0,4
------------------	-------	-----

Geschoßflächenzahl	(GFZ)	0,8
--------------------	-------	-----

2.2 Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach den Vorschriften des § 2 Abs. 4 LBauO Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

3. Höhe der baulichen Anlage

3.1 Die Höhe der baulichen Anlage wird durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse bereits geregelt. Zusätzlich wird jedoch eine maximale Traufhöhe festgelegt:

Traufpunkt = die Schnittlinie der Oberkante Dachhaut/Außenkante Außenwand, wobei sich die Traufpunkthöhe auf die straßenseitige Traufe bezieht.

Traufpunkthöhe entlang der Haupteerschließungsstraße:

bergseitig max. 6 m,
talseitig max. 5 m

Die Höhen sind bezogen auf Oberkante Randeinfassung Verkehrsfläche (bei talseitigen Gebäuden kann das Bauwerk bis auf die Höhe der Erschließungsstraße angefüllt werden, die Anfüllung darf jedoch keine wesentliche Änderung des Geländeverlaufs darstellen, max Anfüllhöhe = 1,00 m)

4. Bauweise

- 4.1 Es gilt die "offene" (o) Bauweise. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Länge der vorbezeichneten Hausformen darf 30,00 m nicht überschreiten.

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche richtet sich nach den Vorschriften der LBauO über Abstandsflächen. Blechgaragen sind nicht zulässig.
- 5.2 Überdachte und nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn die Sicherheit im Straßenraum dadurch nicht behindert wird und die jeweils gültigen Vorschriften der LBauO eingehalten werden.
- 5.3 Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften.
- 5.4 Vor Garagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Vorfeld von 5,00 m einzuhalten. Von dieser Vorschrift kann in begründeten Fällen ausnahmsweise abgewichen werden.

6. Nebenanlagen

- 6.1 Im Baugebiet sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.
- 6.2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (Elektrizität, Gas Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen) sind als Ausnahme auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

- 6.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; vor der zur Erschließungsanlage orientierten Baugrenze jedoch nur in begründeten Ausnahmefällen.

7. Überbaubare Grundstücksflächen

- 7.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze eingefaßt. Die außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Grundstücksteile sind nicht überbaubar. Dies gilt nicht für die Regelungen bei Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gem. Ziffer 5 und 6.
- 7.2 Die Abstände der Gebäude zueinander richten sich nach der jeweils gültigen Fassung der LBauO für Rheinland-Pfalz.

8. Freizuhaltende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Zif. 10, 21 BauGB

- 8.1 Von jeglicher Bebauung freizuhalten sind:
- die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nach Ziffer 5 und 6
 - die mit einem Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Zif. 20 und 25 BauGB belegten öffentlichen Grünflächen
 - die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Zif. 21 BauGB)

9. Stellung der baulichen Anlagen

- 9.1 Im Baugebiet ist keine Firstrichtung vorgeschrieben.

10. Verkehrsflächen

- 10.1. Die Erschließungsstraße hat eine Breite von 5 m.
Die Ausführung der Straße erfolgt nach den Richtlinien für den Ausbau von Erschließungsanlagen. Auf Anordnung von Schrammborden wird verzichtet.
- 10.2 Die jetzt bestehenden Höhenlagen werden sich beim Bau der Straßen verändern. Bauherr und Entwurfsverfasser müssen sich vor Beginn der Planung über die Höhenverhältnisse informieren.

11. Versorgungsflächen, Leitungsführung

- 11.1 Die Linienführung der Leitungen von Wasser, Abwasser, Regenwasser, Stromversorgung, Telefon und Beleuchtungskabel ist innerhalb der Verkehrsflächen oder in gemeindeeigenen Grundstücken vorgesehen. Zur Ableitung des Niederschlagswassers sind im südlichen und westlichen Bereich offene Gräben vorgesehen, die im öffentlichen Eigentum bleiben. Hierzu wird auch auf die Darstellung in der Bebauungsplanurkunde verwiesen. Die

ausgewiesene Leitungstrasse ist in einer Gesamtbreite von 3 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

- 11.2 Im Bereich des 20 KV-Leitungsschutzstreifens ist eine Unterbauung möglich, sofern folgende vorgeschriebene Mindestschutzabstände eingehalten werden:

Das Bauwerk darf mit keiner Fläche oder Kante näher als 5 m an unter 20 KV-Spannung stehende Seile oder Armaturen heranragen. Voraussetzung dafür ist eine harte Bedachung des Gebäudes nach DIN 4102. Der Mindestabstand ist auch beim Aufschlagen von Baugerüsten zu beachten. Sind von außen begehbare Gebäudeteile vorgesehen, ist ein Sicherheitsabstand von 6 m einzuhalten. Vor Errichtung baulicher Anlagen im Bereich des Schutzstreifens ist die Zustimmung der Oberstein Idarer Elektrizitäts AG als zuständigen Versorgungsträger einzuholen.

- 11.3 Die entsprechenden Hausanschlußkästen des RWE/OIE, die jeweils hinter den Verkehrsflächen zwischen zwei Grundstücken ihren Standpunkt haben, sind auf Privatgelände zu dulden. Eine gesonderte Fläche wird nicht ausgewiesen.

12. Abwasserbehandlung, Ableitung von Niederschlags- und Drainagenwasser

- 12.1 Das Schmutzwasser wird durch entsprechende Leitungen einer zugelassenen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt.
- 12.2 Zur Einleitung von Niederschlagswasser, das nicht auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden kann, sind im Süden und Westen des Baugebietes offene Gräben vorgesehen, die in eine zentrale Versickerungsmulde münden. Niederschlagswasser aus dem nördlichen Teilbereich wird über eine geschlossene Leitung der zentralen Versickerungsmulde zugeführt. Die Ableitung von Drainagewasser in die Schmutzwasserleitung ist unzulässig. Die Bauherren sind verpflichtet sich bei der Planung ihrer Gebäude eingehend über das Entwässerungssystem für Abwasser und Niederschlagswasser bei der Verbandsgemeinde zu informieren.

Zur Niederschlagswasserbehandlung siehe auch Hinweise unter V dieses Textes.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO)

1. Dach

- 1.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel-(SD), Walm-(WD), Pultdächer (PD) und daraus abgeleitete Formen zulässig. Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenanlagen gestattet.
- 1.2 Es ist eine Dachneigung von 28° bis 45° zulässig.
- 1.3 Innerhalb des Baugebietes sind nur dunkelgetönte Dachmaterialien zu verwenden (z. B. dunkelrot, dunkelbraun, schiefergrau und schwarz). Eindeckungen mit Wellplatten sind unzulässig.

2. Außenwandflächen

- 2.1 Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metallelemente sowie grelle Farben zu vermeiden. Ausgenommen hiervon sind ausdrücklich Anlagen auf der Dachfläche zur Verwertung von erneuerbaren Energien (Solarzellen, Wärmetauscher o.ä.), die in ihrer Gestaltung dennoch möglichst unauffällig gehalten werden sollten.

3. Einfriedungen

- 3.1 Einfriedungen dürfen straßenseitig und an der seitlichen Grundstücksgrenze bis in Höhe der vorderen Baugrenze nicht höher als 1,80 m sein. An Kurven und Einmündungen von Straßen dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.

IV. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 1.1 Im südlichen Abschnitt der Parzellen Nr. 54 und 55 ist eine Streuobstwiese anzulegen und zu erhalten. Als Obstgehölz sind heimische Sorten von Apfel und Birnen zu verwenden. Im zu entwickelnden Obstbestand sind blütenreiche extensiv genutzte Wiesen aufzubauen.

Pflanzliste:

- Gellert, Butterbirne
- Alexander-Lukas-Birne
- Konferenzbirne
- Roter Boskoop
- Kaiser Wilhelm
- Winterrambour
- Klarapfel
- Luxembourger Renette

- 1.2 Zwischen den Grundstücksflächen und dem Wirtschaftsweg im Westen ist eine Strauchhecke aus standortgerechten Gehölzen anzupflanzen, zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der geplante Gehölzstreifen ist als Heckenband zu gestalten.

Zu pflanzende Arten:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Corylus avellana (Hasel)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehdorn)

- 1.3 Als Ersatzmaßnahme ist im mittleren Abschnitt des Grundstückes Flur 6, Parzelle Nr. 80 („Unter der Straße“) im Anschluß an den Nadelforst eine Streuobstwiese anzulegen.

Als Obstgehölze sind hochstämmige heimische Sorten von Apfel und Birne zu verwenden:

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| - Gellert, Butterbirne | - Winterrambour |
| - Alexander-Lukas-Birne | - Klarapfel |
| - Konferenzbirne | - Luxembourger Renette |
| - Roter Boskoop | |
| - Kaiser-Wilhelm | |

Der Bereich der Quellfassung ist von einer Bepflanzung auszunehmen.

- 1.4 Zufahrten, Einfahrten und Stellflächen für Pkws auf den privaten Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Abstandspflaster, Rasengittersteinen und Schotterterrassen etc., zu befestigen.
2. **Flächen für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB**
- 2.1 10% der privaten Grundstücksflächen sind landespflegerisch zu gestalten, d. h. die Flächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dieser Flächenanteil ist mit denen in der nachfolgenden Liste aufgeführten Pflanzen anzulegen und zu erhalten. Vorgärten sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt werden, zu begrünen. Zur Gestaltung der Grünanlagen sind überwiegend heimische Laubgehölze und „Bauerngartengehölze“ zu verwenden. Jedes Baugrundstück ist mit mindestens einem Obstbaum - Hochstamm - oder einem großkronigen Laubbaum zu bepflanzen, der dauerhaft zu erhalten ist und im Falle des Absterbens durch eine gleichwertige Bepflanzung zu ersetzen ist. Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen soll bei den Grundstücken, die an die freie Feldflur grenzen, im Randbereich zur offenen Landschaft erfolgen. Es sind dort Strauchhecken mit Überhältern anzulegen und zu entwickeln.

Pflanzliste:

Großkroniger Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum:

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Juglans regia (Walnuß)
- Malus domestica (Apfelbaum)
- Prunus domestica (Zwetschge)
- Prunus avium juliana (Süßkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Pyrus communis (Birnbäum)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Sträucher und Heckengehölze und sonstige Bäume:

- Cornus mas (Kornel-Kirsche)
- Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Betula pendula (Hängebirke)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Prunus cerasifera (Kirschpflaume)
- Prunus cerasus (Sauerkirsche)
- Prunus domestica italica (Reineclaude)
- Prunus domestica syriaca (Mirabelle)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum lantana (Wasserschneeball)

V. Hinweise

1. Gem. § 2 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Zusätzlich ist zu prüfen, ob Bodenmassen durch Erhöhung der Straßenverkehrsflächen verwendet werden können. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.
2. Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend den Zielen des geänderten Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz vorrangig auf den privaten Grundstücken zurückgehalten, verwertet oder versickert werden. Private Rasenflächen sollen als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich, kann die Versickerung des Dachwassers über Rigolen bzw. kiesgefüllte Gräben sichergestellt werden.

Darüber hinaus wird empfohlen, je Gebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 6 m³ Fassungsvermögen zu installieren, um das Wasser als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen.

Ist eine vollständige Rückhaltung auf den Privatgrundstücken nicht möglich, kann das überschüssige Niederschlagswasser in die geplanten und in der Planurkunde ersichtlichen offenen Gräben eingeleitet werden. Soweit dies nicht möglich ist, wird das überschüssige Niederschlagswasser über ein Trennsystem der zentralen Versickerungsmulde zugeführt. Ein Anschluß des Niederschlagswassers an die Schmutzwasserleitung ist unzulässig. Baugrundstücksdrainagen dürfen ebenfalls nicht an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden.

Der Planverfasser ist verpflichtet, sich mit der Verbandsgemeinde über die Details der Entwässerungsplanung zu informieren.

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zu Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Griebelschied, den 24.08.1998
Ortsgemeinde Griebelschied

Ortsbürgermeister

