

Planungs-
gemeinschaft



SCHUG

Architekturbüro



planen, beraten, bauen

VERBANDSGEMEINDE Rhaunen / Hunsrück

ORTSGEMEINDE Horbruch

BEBAUUNGSPLAN "Viehtrift II"

Textliche Festsetzungen

vom 08.04.2004

Städtebau

Verkehrswege

Erschließungsträger

Abwassersysteme

Ingenieurvermessung



Wasserversorgung

DILLIG INGENIEURE

Ahornweg 2

55469 Simmern

Tel. (0 67 61) 93 09-0

Fax (0 67 61) 93 09-90

Planungsbüro SCHUG

Im Kätz 11

55491 Horbruch

Tel (0 65 43) 98 01 60

Fax (0 65 43) 98 01 61



Inhalt Textliche Festsetzungen

Gesetzesgrundlagen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)

- A1. ART der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- A2. MASS der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- A3. BAUWEISE und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- A4. Höhenlage der Baukörper (§9 Abs. 2 bzw. Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§16,18 BauNVO)
- A5. Größe der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- A6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- A7. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 (6) LBauO)

- B1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 1 LBauO)
- B2. Gestaltung außerhalb der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 3 LBauO)
- B3. Anzahl der Stellplätze (§88 (1) Nr. 8 LBauO)

C. Grünordnerische und landespflegerische Textfestsetzungen

- C1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §§ 1a,9 (1), 20 BauGB, Überschreitung der GRZ
- C2 Ausgleichsmaßnahme A2, gem. §§ 1a, 9(1) Nr. 25 BauGB
- C3 Gehölzverwendung gem. §§ 1a,9(1) Nr. 25 BauGB
- C4 Umsetzung und Zuordnung der Maßnahme A2 gem. §§ 1a, 135 a (1) BauGB
- C5 Liste der Gehölzarten zu A 2 gem. §§ 1a,9(1) Nr. 25 BauGB



D. Hinweise

D1. Hinweise zu ökologischen Bauweisen

D2. Bodenbearbeitung

D3. Brauchwassernutzung

D4. Regenerative Energien

D5. externe Ausgleichsflächen

D6. Bodenfunde

D7. Brandschutzmaßnahmen

Textliche Festsetzungen

BEBAUUNGSPLAN Horbruch, „Viehtrift II“

GESETZESGRUNDLAGEN in der jeweils aktuellen Fassung

BauGB - Baugesetzbuch

BauNVO - Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO)

LBauO - Landesbauordnung

Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz

PlanzV - Planzeichenverordnung 1990

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts



A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)

A1. ART der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA - Allgemeines Wohngebiet

A2. MASS der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse	zwei
Grundflächenzahl	0,4
Geschossflächenzahl	0,8

A3. BAUWEISE und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise offene Bauweise, Einzelhäuser + Doppelhäuser

Überbaubare Grundstücksflächen Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

A4. Höhenlage der Baukörper (§9 Abs. 2 bzw. Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§16,18 BauNVO)

Sockelhöhe der baulichen Anlagen Talseitige Erschließung: Bergseits max. 0,50 m von der höchsten angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche bis Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschossdecke.

Bergseitige Erschließung: max. 0,50 m von Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschossdecke bis zur Achse der Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

Traufhöhe max. 4,50 m, gemessen an der Außenwand von Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschossdecke



Firsthöhe

bis zum Schnittpunkt mit der Aussenkante der äußeren Dachhaut.

max. 10,0 m, gemessen an der Außenwand von Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschossdecke bis zum First (Oberkante der äußeren Dachhaut an der Firstlinie).

A5. Größe der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird festgelegt auf 400 m².

A6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerdem muß vor Garagen ein Stauraum von min. 5 m geschaffen werden. Der Stauraum vor Garagen wird dabei nicht als Stellplatz im Sinne der LBauO anerkannt. Die Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden.

A7. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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



B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 (6) LBauO)

B1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachformen	Geneigte Dächer. Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung/Dachaufbauten sowie Trauf- und Firsthöhe aneinander anzupassen.
Dachneigung	10 - 48°
Dachgauben	bis zu 2/3 der Gebäudelänge mit einem Mindestabstand von 1,50 m an beiden Seiten, gemessen von Außenwand Giebel.
Ortgang	bis 1,00 m
Traufe	bis 1,25 m
Dacheindeckung	Grautöne und Brauntöne nach RAL-Farbskala Nr. 7000 - 8028.

Farbliche Gestaltung der Außenbauteile

Die Verwendung von grellen und reflektierenden Farben wird ausgeschlossen.

B2. Gestaltung außerhalb der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 3 LBauO)

Gastanks	Oberirdische Gastanks sind ausgeschlossen.
-----------------	--------------------------------------------

B3. Anzahl der Stellplätze (§88 (1) Nr. 8 LBauO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze gemäß §47 LBauO werden in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift des Ministerium für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl. S. 231) wie folgt festgesetzt:



Einfamilienwohnhäuser:

- Wohnungen bis 60 m² 1 Stpl. je Wohnung
- Wohnungen über 60 m² 1,5 Stpl. je Wohnung
- Wohnungen über 100 m² 2 Stpl. je Wohnung

Mehrfamilienwohnhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen:

- Wohnungen bis 60 m² 1 Stpl. je Wohnung
- Wohnungen über 60 m² 1,25 Stpl. je Wohnung
- Wohnungen über 100 m² 1,5 Stpl. je Wohnung

Für andere Nutzungen sind die Zahl der notwendigen Stellplätze im Einzelfall gemäß §47 LBauO zu bestimmen.

C. Grünordnerische und landespflegerische Textfestsetzungen

GRÜNORDNUNG / LANDESPFLEGE

1. **Überschreitung der GRZ**
gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig
2. **Ausgleichsmaßnahme A 2**
gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB
Anpflanzung von je 3 mittelgroßen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen pro Baugrundstück, wobei wenigstens ein Baum auf den straßenseitigen Grundstücksflächen anzupflanzen ist.
3. **Gehölzverwendung**
gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB
Zur Begrünung der häuslichen Außenanlagen sind an der Grenze zur freien Landschaft (Außenbereich) ausschließlich einheimische Laubgehölze zu verwenden.
Bei der Begrünung der übrigen Grundstücksbereiche der häuslichen Außenanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden.
Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist nur als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.



4. **Umsetzung und Zuordnung der Maßnahme A 2**
gem. §§ 1 a, 135 a (1) BauGB
- Die Gehölzpflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweils zugeordneten Hauses von Bauherren umzusetzen.
Die Maßnahme ist zu 100,0 % den Baugrundstücken zugeordnet.
5. **Liste der Gehölzarten zu A 2**
gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB
- nicht abschließend:
Acer campestre "Elsrijk" (Feldahorn), Acer platanoides "Emerald Queen", Carpinus betulus "Fastigiata", Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" (Rotdorn), Fraxinus ornus (Blumen-Esche), Malus floribunda (Zierapfel), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia "Edulis" (Essbare Eberesche), Sorbus intermedia "Brouwers" (Schwedische Mehlbeere) [Hochstamm, 2xv, 12-14]
oder
Obstbäume lokaler Sorten gem. der Empfehlungen der Landwirtschaftskammer RLP [Hochstamm, 2xv, 12-14]

D. Hinweise

D1. Hinweise zu ökologischen Bauweisen

Zur Befestigung von Hofflächen, Zufahrten, Terrassen Stellplätzen und Fußwegen sind möglichst wasserdurchlässiger Beläge zu verwenden.

Für die Rückhaltung von Regenwasser gemäß den Forderungen des Landeswassergesetzes ist ein Rückhaltevolumen von 25 l/m² versiegelter Fläche notwendig. Als versiegelte Flächen gelten Flächen die nicht mit versickerungsfähigen Belägen versehen sind (Dach, Terrassen, Hof). Das Rückhaltevolumen ist zu bewirtschaften, d.h. das Regenwasser ist zu versickern, wiederzuverwenden oder mit einem max. Abfluß von 0,3 l/s pro Grundstück in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Eine direkte ungedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal ist nicht gestattet. Als Rückhaltung können Zisternen mit gedrosseltem Ablauf (0,3 l/s) oder flache Erdmulden für die Versickerung zum Einsatz kommen. Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig und erwünscht. Der Oberboden ist gem. DIN 18 915 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.



Für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken können z.B. verwendet werden:

Ahorn (Acer in Arten), Rotdorn (Crataegus laevigata "Paul's Scarlett"), Kirsche (Prunus avium in Arten), Kirsch-Pflaume (Prunus cerasifera), Scharlach-Eiche (Quercus coccinea), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria) [Hochstamm, 3xv, 12-14 cm]

D2. Bodenbearbeitung

Der Oberboden von Flächen, die durch die Baumaßnahmen verändert werden, ist gem. DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwertung zuzuführen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist - soweit notwendig - eine Tiefenlockerung durchzuführen.

D3. Brauchwassernutzung

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes und die jeweiligen Satzungen der Verbandsgemeinde zu berücksichtigen.

Gem. Trinkwasserverordnung vom 01. Januar 2003 ist der Bau und der Betrieb von Zisternen zur Brauchwassernutzung, lt. § 13 Abs. 1 u. 3 anzeigepflichtig.

D4. Regenerative Energien

Aktive und passive Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie und Erdwärme werden empfohlen.

D5. externe Ausgleichsfläche A1

Auf Gemarkung Horbruch, Flur 6, Flurstück 4/3 tw. Wird die externe Ausgleichsmaßnahme A1 festgesetzt. Umsetzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße durch die Gemeinde. Die Maßnahme ist zu 20 % der Erschließungsstraße und zu 80 % den Baugrundstücken zugeordnet.

D6. Bodenfunde

Es besteht Meldepflicht für Bodenfunde gemäß dem Landesdenkmalschutz- und Pflegegesetz.



D7. Brandschutzmaßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen (Aussenhaut der Gebäude) und harte Bedachungen zur Ausführung kommen.

D8. Hausanschlüsse - Stromversorgung

Die Baugrundstücke werden im Zuge der Erschließung des Baugebietes an das öffentliche Stromversorgungsnetz mittels ca. 2 m langen Anschlussleitungen (Strom), die auf die Grundstücke verlegt werden, angeschlossen. Die Vorab- Hausanschlüsse werden bei späterer Bebauung bis zu den Neubauten verlängert. Die Kabel stehen unter Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit OIE AG/RWE Rhein-Ruhr AG Netzservice begonnen werden!

Ausfertigungsvermerk:

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

Aufgestellt:

Horbruch, den 08.04.2004

Horbruch, den 14. April 2004

Planungsgemeinschaft SCHUG/DILLIG

Ortsbürgermeisterf:\admini\s01009\texte\text.doc



OG Horbruch,