Text zur Planurkunde

zum Bebauungsplan
"Erweiterung In den Urbesfeldern"
der Ortsgemeinde Kempfeld

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 08.03.1995 (GVBl. S. 19 ff)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" **-WA-** gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

1.2 Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

a) Wohngebäude
b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

1.3 Folgende gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls zulässig:

a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.4 Gem § 4 Abs. 3 BauNVO können folgende Vorhaben ausnahmsweise zugelassen werden:

a) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
b) Anlagen für Verwaltungen und für sportliche Zwecke

1.5 Folgende gem § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vorhaben werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen:

a) Tankstellen
b) Gartenbaubetriebe

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 Haupterschließungsstraßen:
-max. 5,50 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 innergebietlichen Verkehrsflächen haben eine evtl. auch gemischt nutzbare Breite (Einteilung in Fahrbahn, Gehweg, Pflanz- und Stellplatzfläche) von 6,50 m die Haupterschließung aus Richtung Wildenburg, Straße von 7 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 soweit aufgrund der Gefälleverhältnisse möglich, im Hintergelände der Baugrundstücke offene Gräben vorgesehen, die im öffentlichen Eigentum bleiben. Hierzu wird auch auf die Darstellung in der Bebauungsplanurkunde verwiesen.

11.2 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 Niederschlagswasserbehandlung siehe Hinweise unter V des 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 Die Dacheindeckung wird farblich nicht festgesetzt, 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. Landespflegerische Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen

1.1 Nicht zu überbauende Anteile der Grundstücksflächen und deren Begrünung

Die gemäß der festgesetzten GRZ von 0,4 zulässige Grundfläche darf nicht durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit § 19 Abs 4 Satz 3 BauNVO).

1.2 Anpflanzungen von Bäumen

Je volle 350 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Vorschläge für die Auswahl der anzupflanzenden Bäume können der Artenliste 1 entnommen werden.

1.3 Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, ungegliederte fensterlose Wandflächen ab einer Größe von 20 m² dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Vorschläge für die Auswahl der anzupflanzenden Rank- und Kletterpflanzen können der Artenliste 2 entnommen werden.

1.4 Verwendung wasserdurchlässiger Materialien

Für die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Befestigungsarten, wie wassergebundene Decke, großfugiges Pflaster oder Rasengittersteine zu verwenden (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

2. Maßnahmen im öffentlichen Bereich

2.1 Begrünung der Sickergräben

Die Sickergräben bzw. Mulden im öffentlichen Bereich sind durch die Ansaat einer Gräser/Kräutermischung für mittlere Standorte und Mahd 1 bis 2-mal jährlich (früheste Mahd nicht vor Mitte Juli) als extensive Wiesen zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

2.2 Baumpflanzungen im Straßenraum

Entlang der Erschließungsstraßen ist an den angegebenen Stellen ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Je Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 4 m² anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

2.3 Erhalt und Ergänzung der Alleen

Die vorhandenen Alleen sind zu erhalten. Ausfallende Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und b).

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind durch das Anpflanzen von Winter-Linden (Tilia cordata, Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) Alleen zu entwickeln. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten, Ausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Der Pflanzabstand ist den bestehenden Alleen auf der jeweils gegenüberliegenden Straßenseite anzugleichen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b).

Die Flächen unter den Alleenbäumen sind als extensive Wiese (Mahd 1-2 mal jährlich, früheste Mahd nicht vor Mitte Juni) zu entwickeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b).

2.4 Gestaltung der öffentlichen Grünfläche

Die Flächen außerhalb des engeren Bereichs des Kinderspielplatzes sind wie folgt zu gestalten:

- Entlang der südlichen und östlichen Flächengrenze ist auf einer Breite von mindestens 5 m eine Initialsaat mit einer Gräser/Kräuter-Mischung vorzunehmen. Die Fläche ist der gelenkten Sukzession (Mahd alle 2 Jahre) mit der Zielrichtung Entwicklung einer standortgerechte Hochstaudenflur zu überlassen.

- Die verbleibenden Flächen sind zu einem Drittel mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen.

- Zwei Drittel der Flächen sind durch Ansaat einer Gräser/Kräuter-Mischung, Verzicht auf Düngung und Mahd 1 bis 2 mal jährlich als extensive Wiese zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

3. Landespflegerische Maßnahmen außerhalb des engeren Plangebietes

3.1 Extensivierung und teilweise Bepflanzung einer intensiv genutzten Weide

In der Flur „Unter dem Rahmsrech", etwa 700 m nördlich des Plangebietes, wird eine derzeit als Weide intensiv genutzte Fläche der Grundstücke 45 und 46 zu extensivem Grünland und grabenbegleitenden Gehölzen entwickelt.

Entlang des Grabens wird ein etwa 10 m breiter Streifen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen entwickelt. Vor allem Erlen und div. Weidenarten

(Bäume und Sträucher) sowie weitere Arten feuchter bis nasser Standorte wie Esche, Ulme und Stieleiche,Weißdorn, Hasel, Hartriegel, Schwarzer Holunder etc.

Es erfolgt eine lockere Initialpflanzung innerhalb des Streifens an 2 bis 3 Stellen mit jeweils um 100 qm Größe in Dichten von im Mittel 4 Pflanzen pro 10 qm in (mindestens) 2xv Qualität. Falls verfügbar kann in diesem Rahmen auch auf Steckholz und Pflöcke aus dem Rückschnitt bzw. der Rodung von Weiden der Umgebung (z.B. aus Unterhaltungsmaßnahmen) zurückgegriffen werden. Die Entwicklung der verbleibenden Gehölzflächen bleibt der natürlichen Verbuschung überlassen.

Die übrigen Flächen sind als extensives Grünland nach folgenden Maßgaben zu entwickeln:

- Die Fläche ist, soweit befahrbar, mindestens einmal und maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Die Mahd muß jeweils nach dem 1. Juli erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- Die nicht befahrbaren Teilflächen sind mindestens alle 3 Jahre und maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Die Mahd muß jeweils nach dem 1. Juli erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- Organische, mineralische oder chemisch-synthetische Dünger einschließlich Kalk dürfen grundsätzlich nicht eingesetzt werden.
- Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden.
- Es darf keine Drainage oder Veränderung des Bodenreliefs (Gräben, Überschüttung) erfolgen.

Im Bereich des in der Planurkunde ausgewiesenen Leitungsschutzstreifens zu Gunsten der OIE AG Idar-Oberstein darf keine Anpflanzung mit hochwachsenden Bäumen erfolgen.

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 einzelnen Grundstücken zurückgehalten, verwertet oder versickert werden. Private Rasenflächen sollen als flache Mulden angelegt werden, durch die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich kann die Versickerung des Dachwassers über Rigolen bzw. Kies gefüllten Gräben sichergestellt werden.

   Es wird empfohlen Niederschlagswasser außerdem in Zisternen (Mindestgröße 6 m³) zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden.

   Ist eine vollständige Rückhaltung auf den Grundstücken nicht möglich sollen die o. g. Systeme einen Überlauf erhalten, über den das Niederschlagswasser in die geplanten und in der Planurkunde ersichtlichen offenen Gräben eingeleitet werden. Sofern dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich ist, erfolgt der Anschluß an die Abwasserleitung.

   Der Anschluß von Baugrundstücksdrainagen an die Abwasserleitung ist nicht zulässig.

   Der Planverfasser ist verpflichtet sich bei der Verbandsgemeinde rechtzeitig vor Baubeginn über die Details der Entwässerungsplanung zu informieren.

3. Zum Schutz der vorhandenen Lindenalleen sind während der Bauarbeiten die einschlägigen Regeln zum Schutz von Gehölzen einzuhalten. Gemäß der DIN 18920 ist eine Einzäunung der Fläche vorzunehmen. Die Wurzelbereiche sind vor dem Überfahren zu schützen. Ist die Überfahrung nicht zu vermeiden, so sind Schutzmaßnahmen zur Verhinderung von Wurzelbeschädigung durchzuführen.

Ausfertigung:

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

Kempfeld.....12. Mai 1998

Ortsgemeinde Kempfeld

Ortsbürgermeister

Gemeinde Kempfeld Verbandsgemeinde Herrstein (DS)

Artenlisten für Pflanzungen

Bäume und Sträucher für die Anlage naturnaher Gehölze

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Popolus tremula	Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambugus nigra	Schwarzer Holunder
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

sowie hochstämmige Obstbäume heimischer Sorten wie:

Gravensteiner (Äpfel),
Mostbirnen
Hauszwetsche (Bauernpflaume)
Große schwarze Knorpelkirsche

Bäume für die Grundstücksgestaltung

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang min. 14-16 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sowie Hochstamm Obstbäume einheimischer Sorten

Klettergehölze für die Fassadenbegrünung

Pflanzqualität: Strauch mit Topfballen, 3-4 Triebe, 100-125 cm

Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Lonicera x heckrottii	Duft-Geißblatt
Lonicera henryii	Immergrünes Duft-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata Veitchii	Wilder Wein, sebstklimmend