
-BEBAUUNGSPLAN-

"An der Linnekaul – 2. BA", Ortsgemeinde Holzbach

Textliche Festsetzungen



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

Juni 2019

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)	3
1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)	3
1.4	Überbaubare und Nicht-Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1,3 und 5 BauNVO)	3
1.5	Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)	4
1.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	4
1.7	Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	4
1.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	4
1.9	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	4
2.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)	4
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)	4
3.	Grünordnerische Maßnahmen	5
4.	Hinweise	5

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO):

Die der Versorgung des Gebiets dienenden zulässigen Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ebenso sind die im WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan wird die max. Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach § 19 (BauNVO) ermittelt. Es gilt der in der Nutzungsschablone eingetragene Wert von 0,4.

Höhe baulicher Anlagen

Die max. Gebäudehöhe wird im WA auf 10 m festgesetzt. Der Bezugspunkt zur Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhe ist hierbei die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Fertigausbau), gemessen in Gebäudemitte rechtwinklig von der Straße bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

1.4 Überbaubare und Nicht-Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1,3 und 5 BauNVO)

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Lagerflächen, Fahrgassen, Garagen, Stützmauern, Treppen und Einfriedungen zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen (Straßen) sind jedoch von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5,0 m auf dem Baugrundstück anzulegen.

- 1.5 Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)**
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die im Bebauungsplan dargestellten Erschließungsstraßen sind als Mischverkehrsflächen (ohne separate Fahrstraße- und Bürgersteige) auszubilden.
- 1.7 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
Die Baugrundstücke werden im Zuge der Erschließung des Baugebietes an das öffentliche Stromversorgungsnetz mittels ca. 1,5 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 Kanalnähe darf erst nach Abstimmung mit RWE Rhein-Ruhr AG begonnen werden.
- 1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Werke.
- 1.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie Stützmauern und Fundamente sind auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Tiefe von 2 m zu dulden.
- 2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)**
- Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:
- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)**
- 2.1.1 Dachneigung**
Die Dachneigung für Hauptgebäude beträgt 0° - 40°.
- Für Nebenanlagen und Garagen wird keine Dachneigung vorgegeben. Die maximale Dachneigung der Nebengebäude ist jedoch auf die maximale Dachneigung der Hauptgebäude begrenzt.

2.1.2 Farbe der Dacheindeckung

Die Dächer sind hinsichtlich der Farbwahl nach Maßgabe der folgenden RAL-Vorgaben zu gestalten:

Im Plangebiet sind ausschließlich Dacheindeckungen in dunkelgrauer bis schwarzer (7011, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024) sowie dunkelbrauner Farbe zulässig (RAL 8007, 8024, 8028, 8016, 8017, 8011).

2.1.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind als Gärten zu gestalten.

3. Grünordnerische Maßnahmen

M1 Oberflächenentwässerung/Rückhalteflächen

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und Nr. 25 a BauGB

Die ausgewiesenen Flächen „M1“ dienen der Anlage und Unterhaltung von Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung. Sie sind mit einer kräuterreichen Wiesenmischung (z.B. RSM 8.1) einzusäen und extensiv zu pflegen, wobei nötige Pflegemaßnahmen der Rückhalteeinrichtungen Priorität genießen.

4. Hinweise

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht.

Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Denkmalschutz

Es besteht die Möglichkeit, dass im Geltungsbereich archäologische Funde auftreten können, die zu erhalten beziehungsweise vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen sind.

Der Bauherr ist verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) verwiesen.

Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-6675 3000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden (§ 33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

Schutz des Wasserhaushalts

Den Bauherren wird angeraten, Zisternen zur Brauchwassernutzung zu installieren. Unbelastete Oberflächen (z.B. Stellplätze) sollen offenporig befestigt werden (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.).

Befestigung von Wegen und Zufahrten etc.

Die Befestigung von Zufahrten und Wegen sollten wasserdurchlässig gestaltet werden (bspw. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Ökopflaster oder wassergebundene Decken).

Nutzung von Oberflächenwasser als Brauchwasser

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Simmern anzuzeigen.

Verbringung anfallender Oberflächenwässer

Die anfallenden Oberflächenwässer sind in die unmittelbar angrenzenden Mulden- und Rückhalteflächen einzuleiten, um unnötige Belastungen der Regenwasserkanäle zu vermeiden.

Versickerungsflächen

Gräben und Mulden sind mit sandigem Oberboden auszukleiden und mit einer Dauergrünlandmischung anzusäen, so dass das Wasser beim Versickern eine belebte Oberbodenschicht durchläuft und gefiltert wird.

Für den Bau von Versickerungs- bzw. Rückhalteeinrichtungen ist ggf. die Genehmigung der unteren Wasserbehörde notwendig.

Notwendige Flächenbefestigungen sollen in wasserdurchlässiger Art vorgenommen werden (Pflasterflächen mit mindestens 2,5 cm breiten Rasenfugen).

Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen durchzuführen

Die Bepflanzung der Gehölze auf privaten Grünflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus durchzuführen.

Baugrund

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4120 an den Baugrund sollten beachtet werden. Den Bauherren wird empfohlen im Vorfeld der Baumaßnahme entsprechende Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Pflanzenschutz- und Düngemittel

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sollte vermieden werden.

Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden.

Die Kabel stehen unter Spannung.

Die auf den Grundstücken befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rnh@westnetz.de).

Glasfaseranbindung

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Technikrohren erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden.

Hierüber besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaseranbindung.

Die auf den Grundstücken befindlichen Technikrohre sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an den Rohren werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten im Näherungsbereich der Technikrohre darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rnh@westnetz.de).

Holzbach, den.....

.....
(Heinz-Jürgen Scherer, Ortsbürgermeister)