

Textfestsetzungen -Vorentwurf-

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Oststraße“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen

Gliederung

1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB sowie BauNVO).....	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)	3
1.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	3
1.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ).....	3
1.2.3	Höhe baulicher Anlagen	3
1.2.4	Zahl der Vollgeschosse	3
1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	3
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	3
1.5	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO).....	4
1.6	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO).....	4
1.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	4
1.8	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	4
1.9	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	4
1.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	5
1.10.1	Allgemein	5
1.10.2	Festsetzungen auf den Baugrundstücken (WA).....	5
1.10.3	Ausgleichsmaßnahme A1.....	5
1.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	5
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)	5
2.1	Einfriedungen	5
2.2	Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 47 LBauO).....	6
3.	Hinweise	6
3.1	Boden und Baugrund	6
3.2	Abtrag, sachgemäße Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens auf unversiegelten Flächen (§ 202 BauGB, DIN 18915, 18918, 19731)	6
3.3	Erdarbeiten	6
3.4	Hydrogeologie	6
3.5	Ingenieurgeologie.....	6
3.6	Brandschutz	7
3.7	Denkmalschutz.....	7
4.	Verfahrensvermerke	8
4.1	Ausfertigung	8
4.2	Bekanntmachung/Inkrafttreten	8

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Oststraße“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB sowie BauNVO)**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)**

Das Gebiet des Planbereiches ist als WA – Allgemeines Wohngebiet – gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Es wird entsprechend den Eintragungen in der Plankarte eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Es wird entsprechend den Eintragungen in der Plankarte eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe darf in Bezug auf das Urgelände (ersichtlich aus den auf der Plankarte dargestellten Isohypsen) in keinem Punkt die Höhe von 12,00 m überschreiten.

Die Traufhöhe darf in Bezug auf das Urgelände (ersichtlich aus den auf der Plankarte dargestellten Isohypsen) in keinem Punkt die Höhe von 8,00 m überschreiten.

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Es sind entsprechend den Eintragungen in der Plankarte höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird wie folgt näher bestimmt:

Generell sind nur Einzel- und Doppelhäuser nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die Länge dieser Hausform wird jedoch im Unterschied zu § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO auf 30 m beschränkt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch in die Plankarte eingetragene Baugrenzen festgesetzt.

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Oststraße“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Straßengrenze einhalten.

Die als Zufahrt zu den Garagen dienenden Einfahrten auf den Privatgrundstücken müssen eine Mindestlänge von 5,00 m, gemessen in den Achsen der jeweiligen Einfahrten, aufweisen.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

1.6 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Straßengrenze einhalten.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl von Wohneinheiten in Einzelhäusern wird auf max. drei begrenzt.

Die Anzahl von Wohneinheiten in Doppelhäusern wird auf max. sechs begrenzt.

1.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Neben den allgemeinen Verkehrsflächen werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Diese Verkehrsflächen dienen ausschließlich der Benutzung durch Fußgänger und Fahrradfahrer, können allerdings in Ausnahmefällen vorübergehend für die Benutzung durch Kfz geöffnet werden.

Weiterhin wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 LStrG dient diese ausschließlich der Bewirtschaftung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke und es handelt sich nicht um eine öffentliche Straße im Sinne des Landesstraßengesetzes.

1.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entsprechend der Eintragung in der Plankarte wird eine Fläche für die Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan**Bebauungsplan „Oststraße“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen**

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**1.10.1 Allgemein**

Während der Brut- und Auszuchtzeiten (April bis Juni) darf nur dann mit Bauarbeiten begonnen werden, wenn eine vorherige Kontrollbegehung des jeweiligen Baufelds erfolgt ist mit dem Ergebnis, dass keine Nisttätigkeit erkennbar ist.

1.10.2 Festsetzungen auf den Baugrundstücken (WA)

Zur inneren Durchgrünung sind pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge ...) oder ein hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung (Feldahorn, Hainbuche, Wildkirsche ...) zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

1.10.3 Ausgleichsmaßnahme A1

Auf der in der Plankarte mit A1 beschrifteten Fläche wird auf ca. 1.360 m² eine intensiv genutzte Weidefläche extensiviert:

Die Wiese ist zweimal jährlich nach dem 15.06. und nach dem 15.09. zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Düngung und Mulchen sind nicht zulässig. Eine Nachbeweidung mit bis zu (umgerechnet) 1 RGV/ha ist möglich.

Zur Abgrenzung gegen die restliche Weidefläche sind entsprechend der Eintragung in der Plankarte drei hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Sie sind mit einem Dreibock zu versehen und mit Maschendraht gegen Viehverbiss zu sichern.

1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die erforderlichen Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers werden auf den privaten Bauflächen angelegt. Die Nutzung der Oberfläche dieser Böschungen bleibt dem Eigentümer überlassen. Anstelle der Böschungen können Stützmauern bis maximal 0,70 m Höhe über Straßenniveau hergestellt werden. Böschungen sind mit einem maximalen Steigungsverhältnis von 1:1,5 herzustellen. Bei Veränderung der talseits zum Straßenkörper gelegenen Böschungen durch Abgrabungen oder Herstellung von Stützmauern sind Schnittzeichnungen sowie ein statischer Nachweis über die Standfestigkeit in Bezug zum Straßenkörper einzureichen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**2.1 Einfriedungen**

Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) und einem parallelen Abstand von 1,50 m sind Einfriedungen in Form von Hecken, Zäunen oder Mauern oberhalb einer Höhe von 0,70 m gemessen von der Oberfläche der angrenzenden Verkehrsfläche, unzulässig.

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan**Bebauungsplan „Oststraße“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen**

2.2 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 47 LBauO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück pro Wohnung wird mit zwei festgesetzt. Garagen werden auf die notwendigen Stellplätze angerechnet.

3. Hinweise**3.1 Boden und Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

3.2 Abtrag, sachgemäße Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens auf unversiegelten Flächen (§ 202 BauGB, DIN 18915, 18918, 19731)

Der Oberboden (Mutterboden) ist sorgsam zu behandeln. Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer nutzbringenden Wiederverwertung zuzuführen. Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915, Blatt 2 abzuschleppen und fachgerecht in Erdmieten zwischenzulagern, um vorhandene Wurzelsprosse und Samen für die Neuanlage zu erhalten. Nach Beendigung des Vorhabens kann der Oberboden wieder zur Andeckung der Gartenflächen verwendet werden. Mögliche Überschussmengen sind einer adäquaten Folgenutzung zuzuführen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

3.3 Erdarbeiten

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sind die Leitungsauskünfte der Versorgungsträger einzuholen und zu beachten.

3.4 Hydrogeologie

Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben:

Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Gesteine des Unterdevon.

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme.

Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

3.5 Ingenieurgeologie

Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten.

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan**Bebauungsplan „Oststraße“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen**

3.6 Brandschutz

Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (VV des Ministeriums der Finanzen, „Einführung von technischen Regeln als Technische Baubestimmungen“) anzuwenden. Die in der VV enthaltenen Anlagen 7.4/1 und 7.4/2 sind zu beachten.

3.7 Denkmalschutz

Die örtlich eingesetzten Baufirmen sind darüber zu belehren, dass etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) gem. §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz unter der Rufnummer 0261/579400 unterliegen.

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 / 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Oststraße**“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen

4. Verfahrensvermerke**4.1 Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Text, Zeichnung, Farbe und Schrift einschl. Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Ortsgemeinderates Birken-Honigsessen vom _____ übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), beachtet wurden.

Hiermit wird die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Birken-Honigsessen, den _____

Ortsgemeinde Birken-Honigsessen

Ortsbürgermeister

4.2 Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates Birken-Honigsessen über den Bebauungsplan „Oststraße“ der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen wurde gem. § 10 BauGB am _____ im Mitteilungsblatt Nr. _____ mit dem Hinweis darauf öffentlich bekannt gemacht, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Birken-Honigsessen, den _____

Ortsgemeinde Birken-Honigsessen

Ortsbürgermeister