

C Textfestsetzungen

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. S 58) mit den jeweils gültigen Änderungen

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998.(GVBl 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Mai 2009 (GVBl. S. 201)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)/ Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei (II), die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird für Einzelhäuser mit drei, für Doppelhaushälften mit zwei Wohnungen festgesetzt.

2.3 Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 19 (3))

Im Ordnungsbereich 1 wird zur Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) das gesamte Baugrundstück herangezogen. Im Ordnungsbereich 2 wird zur Berechnung der Grundflächenzahl nur die Fläche des Baugrundstücks zugrunde gelegt, die einen Abstand von 3,00 m zum äußeren Rand des örtlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aufweist.

2.4 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Reihenhäuser sind nicht zugelassen.

Die längsten Teile der Traufe (Hauptfirstrichtung) sind in der durch das Planzeichen  festgesetzten Richtung zu erstellen.

Bebauungsplan „Netzgraben II“ der Ortsgemeinde Kaltenholzhausen

2.5 Nebenanlagen und Einrichtungen/Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen und in den, im Bebauungsplan festgesetzten „Ga“-Flächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mind. 5,50m frei zu halten.

In den rückwärtigen Abstandsflächen sind keine Garagen zulässig.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Höhenlage der Baukörper (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) des fertigen Fußbodens (oberer Bezugspunkt) darf nicht mehr als 0,50m über der höchsten, an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) liegen.

Eine Traufhöhe von 4,80m darf nicht überschritten werden. Als oberer Maßbezugspunkt gilt die theoretische Schnittlinie zwischen der senkrechten Außenwand und der Dachfläche, bei Staffelgeschossen der verlängerten Dachfläche. Als unterer Bezugspunkt gilt die höchste, an das Baugrundstück angrenzende Verkehrsfläche.

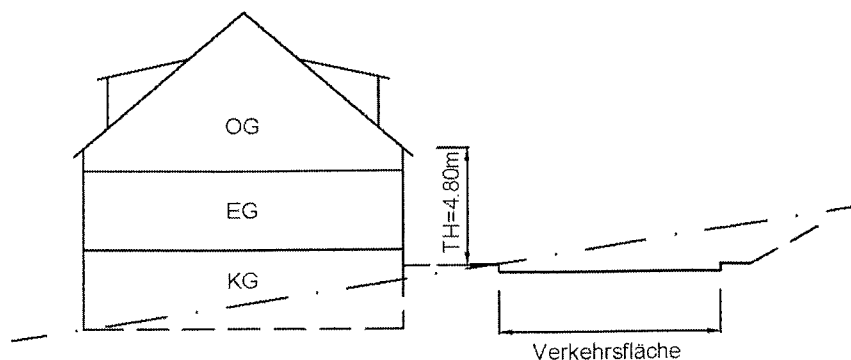


Abbildung 4a: Skizze Traufhöhe

3.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Nr. 1 und (6) LBauO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Außenflächen der Gebäude Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden.

Bebauungsplan „Netzgraben II“ der Ortsgemeinde Kaltenholzhausen

3.3 Dachgestaltung / Drempeelhöhe

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für Hauptgebäude nur das geneigte Dach in Form des Sattel-, Krüppelwalmdaches und Walmdaches zulässig. Die Dachneigung ist von 35° bis 48° zulässig.

Drempe (Kniestock = Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses -mit Ausnahme von Spitzboden-Geschossen – und Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk mit der Außenfläche der Dachhaut) von max. 1,40m sind erlaubt.

Bei Staffelgeschossen gilt die verlängerte Dachfläche als oberer Maßbezugspunkt.

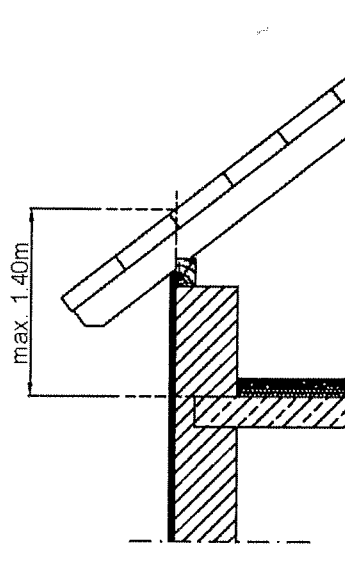


Abbildung 4b: Drempeelhöhe

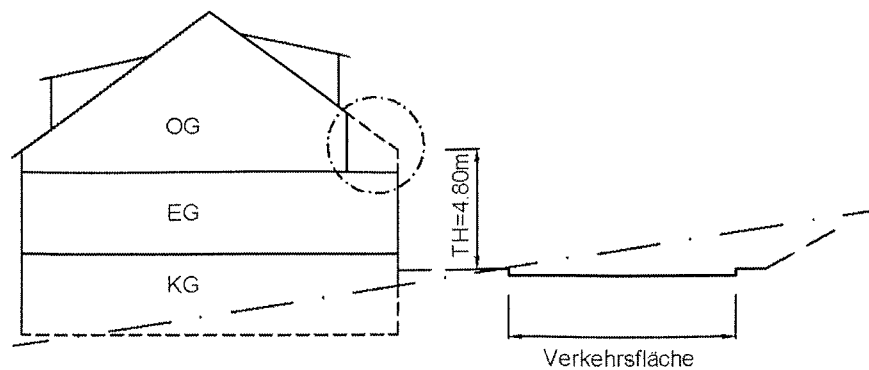


Abbildung 4c: Skizze Traufhöhe bei Staffelgeschoss

Bebauungsplan „Netzgraben II“ der Ortsgemeinde Kaltenholzhausen

Dachaufbauten (Gauben) sind in einem Abstand von mindestens 1,50 m von Giebelwänden zu errichten. Die Traufe darf durch Dachgauben nicht unterbrochen werden.

Im gesamten Geltungsbereich darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur dunkelfarbig in Grau-, Anthrazit-, Dunkelbraun- und Dunkelrottönen (z. B. RAL-Farben 7000 – 7031, 8001 – 8022, 3002 – 3011, 3013) ausgeführt werden. Sie ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.

3.4 Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Nr. 3 und (6) LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind nicht höher als 1,00 m zulässig.

4 Landschaftsplanerische Festsetzungen

4.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Nr. 3 und (6) LBauO)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Einfahrten, Stellplätze und Zugänge gärtnerisch oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4.2 Landschaftliche Einbindung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf jedem Baugrundstück ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine mindestens 12 m² große unversiegelte Pflanzfläche vorzuhalten. Arten wie

Hochstamm-Obstbäume (möglichst alte, robuste Sorten)

Acer campestre

Feldahorn

Betula pendula

Birke

Carpinus betulus

Hainbuche

Prunus avium

Vogelkirsche

Sorbus aucuparia

Eberesche

Die Grundstücksseiten zur offenen Landschaft hin sind pro Grundstück auf mindestens 60% der Länge mit Zier- und Decksträuchern zu bepflanzen. Die Breite des Gehölzstreifens muss mindestens 4,00 m betragen. Als Pflanzabstand zwischen den Pflanzen ist 1,00 m einzuhalten.

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (1a) BauGB)

Als Kompensation für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland

Die Nutzung orientiert sich an den Vorgaben von PAULa - Umwandlung von Ackerland in artenreiches Grünland -:

Bebauungsplan „Netzgraben II“ der Ortsgemeinde Kaltenholzhausen

Herstellung	→ Begrünung durch lockere Einsaat mit Landschaftsrasen
Nutzung	→ die Fläche ist mindestens 1-mal im Jahr zu mähen → das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen
Beweidung	→ Beweidung ist nicht zulässig
Düngung	→ kein Einsatz von Düngemitteln
Pflanzenschutz	→ kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
Grünlandpflege	→ ist in der Zeit vom 1. Nov. eines Jahres bis zum 15. April des Folgejahres zulässig → Ausbesserung der Grasnarbe nur umbruchlos
Sonstige Vorgaben	→ sonstige Flächennutzungen sind nicht zulässig → Veränderung des Bodenreliefs und der Umbruch sind verboten → Entwässerungsmaßnahmen (z. B. Drainierungen) sind nicht zulässig. Vorhandene Be- und Entwässerungseinrichtungen dürfen ordnungsgemäß unterhalten werden → die Beregnung der Fläche ist nicht zulässig → die Fläche ist mit Eichen-Spalthölzer an den Ecken und weiter im Abstand von 10 m gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutz- bzw. weiteren Kompensationsflächen zu kennzeichnen

5 Hinweise

Zisternen:

Empfohlen wird, das auf den Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und zur Substitution von Grundwasser zu nutzen. Pro 1 m² projizierter Dachfläche werden 30 Liter Speichervolumen, mindestens jedoch 3,5 m³ vorgeschlagen.

Brauchwassernutzungsanlagen können nicht vorgeschrieben werden. Ihre Errichtung wird aber ebenfalls empfohlen. Die einschlägigen Normen sowie die Meldepflicht bei den Verbandsgemeindewerken und dem zuständigen Gesundheitsamt sind hierbei zu beachten.

Hofbefestigungen:

Stellplätze, Terrassen, Zufahrten und Zugänge sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Fugenpflaster, wassergebundene Decke o. ä.) hergestellt werden.

Bebauungsplan „Netzgraben II“ der Ortsgemeinde Kaltenholzhausen

Denkmalpflege:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Gefäße, Scherben, Münzen, Eisen- und Steingeräte; Knochen und Skelettreste entdeckt werden, so ist dieser Sachverhalt unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Archäologie Amt Koblenz zu melden (§§ 16 – 21 DSchPflG). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung der Generaldirektion zu sichern.

Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen.

Bodenschutz:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen DIN Vorschriften (wie z. B. DIN 18.920, DIN 4020, DIN 1054) zu beachten.

Baumschutz:

Bei den Versorgungstrassen muss der Abstand zu geplanten Bäumen eingehalten werden. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) ist zu beachten.