

Bebauungsplan „Erweiterung Alter Wingert“ Textliche Festsetzungen

Ortsgemeinde: Becherbach



Verbandsgemeinde: Nahe-Glan

Landkreis: Bad Kreuznach

Verfasser:

Henrik Illing, M.Sc. Umweltplanung und Recht

Martin Müller, Stadtplaner B. Sc. Raumplanung / Mitglied der Architektenkammer RLP

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § xx BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete, WA (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Tankstellen und
- Gartenbaubetriebe

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als maßgebender unterer Bezugspunkt wird die Höhe der Straßenmitte senkrecht zur vorderen Gebäudemitte festgesetzt.

Als maßgebende obere Bezugspunkte werden eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) und eine maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt. Die FH wird als der oberste Punkt des Daches, ohne technische Dachaufbauten definiert. Technische Dachaufbauten wie Antennen, Blitzableiter, Satellitenschüsseln, Schornsteine oder Anlagen für erneuerbare Energien dürfen die FH um bis zu 1 Meter überschreiten. Die Traufhöhe wird als Schnittpunkt der aufgehenden Gebäudewand (Fassade; Traufseite) und der Dachhaut festgelegt. Bei Flachdächern wird die Traufhöhe als Maximalhöhe festgesetzt, Überschreitungen von max. 1,0 m werden lediglich für technische Dachaufbauten zugelassen.

Die First- und Traufhöhen sind entsprechend dem Planeinschrieb in der Planzeichnung als Höchstmaße festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wird mit 7,00 m und die maximale Firsthöhe mit 10,00 m angegeben.

2.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeinschrieb mit 0,4 festgesetzt.

2.3. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist entsprechend dem Planeinschrieb als Höchstmaß mit 0,8 festgesetzt.

2.4. Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeinschrieb auf zwei festgesetzt.

2.5. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten im gesamten Geltungsbereich pro Wohngebäude auf maximal drei beschränkt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Gebäude sind in der offenen Bauweise herzustellen. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Die Länge dieser Hausformen darf 50 m nicht überschreiten.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

4. Örtliche Verkehrsflächen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

4.1. Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen sind als öffentliche Flächen festgesetzt.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind unter anderem auch Parkplätze, Fahrradstellplätze, Fußwege, Grünflächen, Versickerungsanlagen und für die Gebietsver- und -entsorgung dienende, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig.

4.2. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen sind mindestens 5,00 m und überdachte Stellplätze sind mindestens 3,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen. Garagen und überdachte Stellplätze dürfen in den seitlichen Abstandsflächen errichtet werden, sofern die seitliche Abstandsfläche nicht an eine Straßenverkehrsfläche angrenzt. Stellplätze dürfen auch zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie hergestellt werden.

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 und 19 Abs. 4 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Es gelten folgende Abweichungen:

- a) Neuerrichtete Nebenanlagen dürfen bis zu einer kumulierten Grundfläche von 10 m² pro Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern mindestens 3,00 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden.
- b) Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser notwendigen untergeordneten Nebenanlagen sowie fernmelde-technische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien gem. § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichung a) ist dabei nicht zu berücksichtigen.

6. Umweltrelevante Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 16, 20, 23 und 25)

6.1. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Nr. 14)

Offene Stellplätze und Grundstückszufahrten sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen (z.B. Rasengittersteine) auszuführen. Der Abflussbeiwert dieser Flächen darf 0,5 nicht überschreiten.

6.2. Öffentliche Grünflächen (Nr. 15)

Im Westen wird eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt. Die Fläche ist gärtnerisch zu entwickeln und soll den Straßenraum optisch und klimatisch aufwerten. Technisch notwendige Nebenanlagen sind auf der Grünfläche zulässig.

Im Osten wird eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ festgesetzt. Die Fläche dient dazu, den Rand der Ortsbebauung zur offenen Landschaft hin abzugrenzen. Zulässig ist eine gärtnerische Nutzung, die mit der überlagerten Pflanzbindung vereinbar ist.

6.3. Flächen für den Hochwasserschutz (Nr. 16)

Wird ggf. ergänzt.

6.4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Nr. 20)

Ausgleichsfläche

Die Fläche im Norden wird als Ausgleichsfläche vorgehalten. Genauere Aussagen zur Ausgestaltung und Bepflanzung dieser Fläche ergeben sich aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, die erst zur Offenlage erstellt wird. Gegebenenfalls kann die Fläche noch verkleinert werden und für andere Nutzungen, beispielsweise einer kommunalen Grünfläche geöffnet werden.

Regenwasserbewirtschaftung

Im weiteren Verfahren wird ein Entwässerungskonzept erstellt, auf dessen Grundlage die Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen wird.

Minimierung von Versiegelung

Nicht bebaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Wege, Freisitze, Zu- und Ausfahrten, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen genutzt werden, zu begrünen und mit gebietstypischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen zu bepflanzen.

Begrünung der privaten Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Insektenfreundliche Leuchtmittel

Für Außen- und Straßenbeleuchtungen sind ausschließlich Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung (ULR 0 %) und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulicht- und UV-anteil im Farbspektrum ist zu achten.

6.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr. 25 a)

Anlage einer Strauchhecke

Im Osten ist gemäß Planzeichnung eine zweireihige Strauchhecke anzulegen. Zwischen den Reihen ist ein Pflanzabstand von 1,0 m einzuhalten (versetzte Anordnung der Gehölze). Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt 1 m bis 1,5 m. Regelmäßige Pflegeschnitte sind zulässig.

Die Hecke darf auf dem jeweiligen Grundstück in einem Abstand von mindestens 15 m durch Bäume unterbrochen werden.

Die Pflanzliste (Hinweise) ist zu beachten. Das Nachbarrechtsgesetz ist einzuhalten.

Baum zur Anpflanzung

Auf der westlichen Grünfläche ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Die Lage darf von der Planzeichnung abweichen, sofern die sonstigen rechtlichen Vorgaben eingehalten werden.

Die Pflanzliste (Hinweise) ist zu beachten. Das Nachbarrechtsgesetz ist einzuhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. §§ 47 U. 88 LBAUO)

7. Dachgestaltung

Flachdächer mit mindestens 10 m² Dachfläche und bis 10° Neigung sind zulässig, wenn sie durch eine Dachbegrünung von mindestens 75% bedeckt werden. Die Nutzung von Solarenergie schließt eine Dachbegrünung nicht aus.

Dacheindeckungen sind nur in nicht grellen, nicht aufdringlich wirkenden Rot-, Braun- und Anthrazittönen zulässig. Ebenso sind Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Zink, Kupfer oder Blei unzulässig. Übliche untergeordnete Teile aus unbeschichtetem Zink, Kupfer oder Blei sind zulässig (z.B. Dachgauben, Einfassung von Dachfenstern, Auslegung von Dachkehlen, Dachrinnen). Die Einschränkungen gelten nicht für Flachdächer mit Ausbildung einer Attika oder begrünte Dächer. Dächer dürfen nicht durch hochglänzende Anstriche, Glasuren oder auf andere Weise reflektierend gestaltet werden. Die Zulässigkeit von Anlagen, die der Gewinnung erneuerbarer Energien dienen, bleibt hiervon unberührt.

8. Fassadengestaltung

Für Fassaden sind grelle, aufdringlich wirkende Farben unzulässig. Fassaden dürfen nicht durch hochglänzende Anstriche, Glasuren oder auf andere Weise reflektierend gestaltet werden. Die Zulässigkeit von Anlagen, die der Gewinnung erneuerbarer Energien dienen, bleibt hiervon unberührt.

9. Technische Anlagen (Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie)

Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, wenn sie in der gleichen Neigung wie das Dach flach auf dem Dach installiert werden. Für Flachdächer bis maximal 10° Neigung dürfen Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie auch aufgeständert errichtet werden, sofern die maximal zulässige Höhe eingehalten wird.

Von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben können außerdem Abweichungen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

10. Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie sind nur bis 1,20 m Höhe zulässig. Vollgeschlossene Einfriedungen (z.B. gemauerte Wände, Gabionenzaun oder geschlossener Stabmattenzaun) sind unzulässig, sofern es sich nicht um eine geschlossene Hecke handelt.

Einfriedungen im Hausgarten hinten sind zulässig als freiwachsende Gehölzpflanzung aus einheimischen Laubholzarten. Die Pflanzliste (Hinweise) ist zu beachten. Maschendrahtzäune oder Stabmattenzäune sind erlaubt, wenn sie in die Gehölzpflanzung gestellt werden.

11. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. In der Folge sind Schottergärten oder sonstige flächige Stein- oder Geröllaufschüttungen unzulässig. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

HINWEISE

Pflanzliste

Die aufgeführte Pflanzenliste stellt eine vorläufige Auswahl der wichtigsten Arten dar und wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Die Liste ist nicht abschließend. Hierbei ist die Verwendung von möglichst gebietseigenen Gehölzen für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl entscheidend.

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125-150 cm

Berberis vulgaris	Sauerdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter-Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume)

Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Burgenahorn
Acer opalus	Schneeballblättriger Ahorn
Alnus cordata	Herzblättrige Erle
Alnus x spaethii	Spaeths Erle
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Baum-Felsenbirne
Carpinus betulus 'Fastigiata', 'Frans Fontaine', 'Lucas'	schmalkronige Hainbuchen
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche

Bäume I. Ordnung (große Bäume)

Acer platanoides 'Emerald Queen', 'Globosum', 'Olmsted'	Spitzahorn
Fraxinus angustifolia	Schmalblättrige Esche
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche

Tilia tomentosa 'Szeleste' - schmalkronige Silberlinde

Behandlung Oberflächenwasser

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Die breitflächige Versickerung von nicht gesammeltem Niederschlagswasser, z.B. dem in Fallrohren gesammelten Dachwasser, ist wasserrechtlich zu beantragen, unabhängig davon, ob eine oberirdische Versickerung (z.B. in Mulden) oder unterirdische Versickerung (z.B. Rigolen) geplant wird.

Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalteeinrichtungen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteeinrichtungen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.

Darüber hinaus wird empfohlen, Regenwassersammelbehälter, in die das Dachflächenwasser eingeleitet wird, zu errichten. Das gesammelte Regenwasser kann für die Gartenbewässerung verwendet werden. Ebenso verbessern Dachbegrünungen das Abflussverhalten von Niederschlagswasser und haben zudem positive Auswirkungen auf das Mikroklima und die lokale Biodiversität.

Boden und Baugrund

Die gesetzlichen Regelungen zum Bodenschutz sind einzuhalten (insb. BBodSchG, BBodSchV). Darüber hinaus sind auch die einschlägigen DIN-Normen für die Boden- und Oberbodenbearbeitung sowie der Bodenverwertung, sofern erforderlich, zu beachten (z.B. DIN 18300, DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731).

Artenschutz

Die Artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten.

Solarenergienutzung

Auf § 2 Abs. 2 LSolarG i.V.m. § 4a LSolarG wird hingewiesen. Demnach sind Dächer von Neubauten „PV-ready“ auszuführen. Es wird empfohlen, eine Installation von Solarenergieanlagen direkt mit umzusetzen, um so einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.