



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"IM WEIHER"

1. ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 BauGB

IN DER ORTSGEMEINDE MEHLBACH

aufgestellt: 20.04.99 (Ke/ Gs)

geändert:

ARCADIS ASAL

1. Allgemeines

Die Ortsgemeinde Mehlbach beabsichtigt den Bebauungsplan "Im Weiher" zu ändern.

Die vorliegende Änderung soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Gegenstand der Änderung ist eine Nutzungsänderung innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches. Es wird ein zusätzliches Baugrundstück im Osten des Plangebietes geschaffen (Parz.-Nr.300/2).

Für die bisherige Absicht auf dieser Teilfläche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu realisieren, wird Ersatz durch die Inanspruchnahme einer Fläche im mittleren Teil des Geltungsbereiches (Parz.-Nr. 303/1) für diese Nutzungsart geschaffen.

Im Zuge dieser Planänderung werden die zeichnerischen Festsetzungen auf aktuelle Katastergrundlagen übertragen.

Die textlichen Festsetzungen stimmen inhaltlich mit den bisherigen Festsetzungen überein. Der landespflegerische Planungsbeitrag behält aufgrund des geringen Umfangs der Änderung weiterhin Gültigkeit.

2. Lage und Größe

Das Planungsgebiet zwischen Hauptstraße und dem Neubaugebiet „Kirschenbiß Süd“ der Ortsgemeinde Mehlbach erfährt durch die interne Umnutzung keine Änderung in der Größe des Geltungsbereiches.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

Übergeordnete Planungen (Regionalplanung, Flächennutzungsplanung) werden durch die beabsichtigte Änderung nicht nachteilig berührt.

4. Bauliche Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung des neuen Baugrundstückes wird entsprechend der gültigen Festsetzungen der übrigen Baugrundstücke festgesetzt.

5. Umweltverträglichkeit und grünordnerische Belange

Durch die vorgesehene zusätzliche Ausweisung eines Bauplatzes entfällt einerseits ein Teilbereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, andererseits ist mit einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 180 m² zu rechnen. Als Ersatz wird das Flurstück 303/1 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Diese Fläche ist mit rd. 910°m² um 360°m² größer als das zusätzliche Baugrundstück und wird gemäß den Bedingungen des „Förderprogramms umweltschonende Landwirtschaft“ als Streuobstwiese angelegt und dauerhaft erhalten.

Eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes kann durch die vorgesehene Maßnahme kompensiert werden.

ARCADIS ASAL

6. Realisierung der Maßnahme

Nach Anhörung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Bürger kann der Satzungsbeschluß erfolgen und die Änderung umgesetzt werden.

Mehlbach, den**3. MAI 2000**.....

.....
- Ortsbürgermeister -



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"IM WEIHER"

1. ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 BauGB

IN DER ORTSGEMEINDE MEHLBACH

aufgestellt: 20.04.99 (Ke/ Gs)

geändert:

ARCADIS ASAL

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBAUORDNUNG (LBauO) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Als Art der baulichen Nutzung wird WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

b) Als Maß der baulichen Nutzung gilt

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8

Gebäudehöhen:

Bezugspunkt der Traufhöhe ist bergseitig der Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut gemäß Schemaschnitt. Die Traufhöhe beträgt max. 3,50 m. Talseitig ist eine maximale Wandhöhe gemäß Schemaschnitt von 5,50 m zulässig.

1.2 Bauweise, Gebäudestellung, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen.

Von der im Plan verbindlich festgesetzten Hauptfirstrichtung darf nur geringfügig abgewichen werden (z. B. bei Winkelbauten).

1.3 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Grundsätzlich sind diese Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen. Stellplätze können auf dem Grundstück zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze errichtet werden, sofern die Sicherheit des Verkehrs gewährleistet bleibt. Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz oder eine Garage und ein Besucherstellplatz nachzuweisen.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die GRZ von 0,4 darf durch Nebenanlagen nicht überschritten werden.

1.4 Grünordnerische Maßnahmen

- Die vorhandenen Obstbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- Der Anteil der bewachsenen, gärtnerisch anzulegenden Fläche an der nicht überbauten Fläche darf 80 % nicht unterschreiten. Hiervon sind 15 % mit vorwiegend heimischen Sträuchern zu bepflanzen (siehe Artenliste).
- Pro Grundstück ist min. 1 Baum zu pflanzen. Erhaltene Obstbäume werden dabei angerechnet.
- Die im Plan gekennzeichneten Obstbäume (Hochstämme) sind zu erhalten, zu pflegen und ggf. während der Baumaßnahme gegen Beschädigungen zu schützen. Für entfallende Gehölze ist Ersatz vorzusehen, unter Umständen auch an anderer Stelle im Grundstück (siehe DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
- Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind zu ca. 80 % den durch die geplanten Bauflächen und zu ca. 20 % den durch die geplanten Straßenflächen entstehenden Eingriffen zuzuordnen.
- Entlang der Erschließungsstraße werden neun Hochstämme aus nachstehender Pflanzliste gesetzt.

ARCADIS ASAL

- Als Ausgleichsfläche ist südlich der geplanten Erschließungsstraße entlang des Scheckersgrabens ein ca. 15 m breiter Streifen der Entwicklung zur Röhricht- bzw. Feuchtwiesenvegetation zu überlassen. Die Pflege beschränkt sich auf ein gelegentliches entbuschen (ca. alle 3 - 5 Jahre). Die übrige Fläche wird gemäß den Bedingungen des "Förderprogramms umweltschonende Landbewirtschaftung" als Streuobstwiese angelegt und dauerhaft erhalten (siehe auch landespflegerischer Planungsbeitrag). Sofern die Pflege der Obstgehölze nicht gewährleistet werden kann, sind ausschließlich Holzbirnen (*Pyrus communis*) zu pflanzen.
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in Eigentum der Ortsgemeinde.

Pflanzliste

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Traubeneiche	<i>Quercus robur</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Winterlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Obstbäume, z.B.:

Äpfel

Roter Boskoop
Kaiser Wilhelm
Jakob Lebel
Rheinischer Bohnapfel
Goldparmäne
Holzapfel - <i>Malus sylvestris</i>

Birnen

Gute Graue
Gellerts Butterbirne
Holz-Birne - <i>Pyrus communis</i>

Kirschen

Hedelfinger Riesenkirsche
Große Knorpelkirsche

Sonstige

Hauszwetschge
Walnuß

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

ARCADIS ASAL

Hundsrose und andere Wildrosen	Rosa canina
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

1.5 Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Privatgrundstücken zum Zwecke der Gebäudeerrichtung oder Terrassierung sollen auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

Erdaushub: Die Erdmassen (Aushubmassen) sollen weitestgehend auf dem Grundstück zur Geländemodellierung verbleiben.

Es ist zu dulden, daß im Zuge des Erschließungsstraßenbaus Böschungen unterschiedlicher Tiefe auf den Privatgrundstücken zu liegen kommen.

Hinweise

Der Oberboden sollte zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abgeschoben und fachgerecht bis zur Wiederandeckung gelagert werden.

Die Ableitung von Dränagewässern in das Gewässer oder in das Kanalnetz ist nicht gestattet.

Falls erforderlich, ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o. ä. auszubilden.

1.6 Wasserwirtschaftliche Maßnahmen

Die Dachflächenwässer werden über Regenwasserleitungen der Talau des Scheckersgrabens zur breitflächigen Versickerung zugeleitet. Soweit aus geologischen und topographischen Verhältnissen machbar, werden Zisternen und/oder Sickermulden empfohlen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- Dachformen:
Erlaubt sind für das Haupt- und Nebengebäude Sattel- und Walmdächer. Außermittiger First ist unter Beibehaltung der vorgegebenen Dachneigung statthaft.
- Dachneigung:
Die Dachneigung beträgt 18° bis 48°.
- Dachaufbauten:
Dachaufbauten, Gauben sind in der Addition nur bis max. 2/3 der Trauflänge zulässig und dürfen die Traufe nicht unterbrechen. Die Dachgauben dürfen einen Abstand von der jeweiligen seitlichen Hausmauer von 1,50 m nicht unterschreiten.
- Dacheindeckung:
Die Gebäude sind mit Ton- oder Betonziegel einzudecken.
- Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen:
Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien wie Schotterrasen und Rasenpflaster oder als Fahrspuren anzulegen.

ARCADIS ASAL

- Gestalterische Anforderungen:
Bei Einfriedungen in Form von Hecken sind ausschließlich Laubgehölze, wie z. B. Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Hainbuche (*carpinus betulus*) zu verwenden.
- Sichtdreiecke
Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung usw.) über 0,80 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

Mehlbach, den

.....
- Ortsbürgermeister -