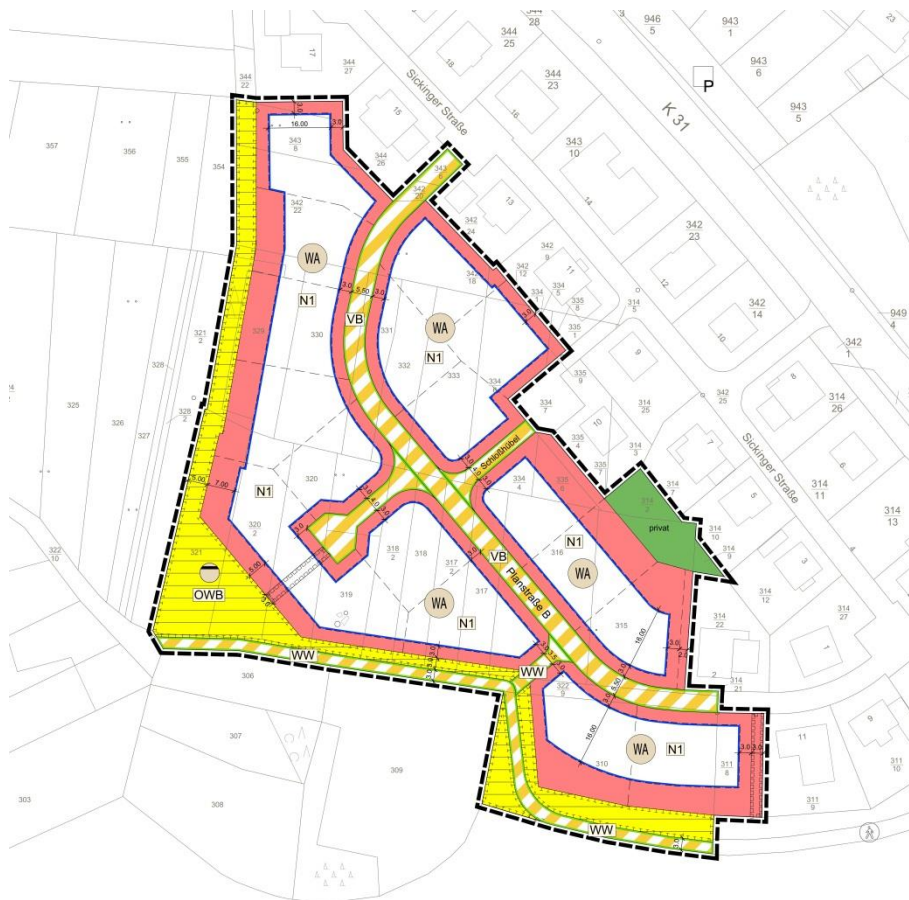




Bebauungsplan "Ochsenweiderweg, 2. Änderung" in der Gemeinde Schallodenbach

Textliche Festsetzungen



Juni 2016



Auftraggeber

Ortsgemeinde
Schallodenbach
Kleine Gasse 4
67701 Schallodenbach

Schallodenbach,

den

Herr Johannes Michel
- Ortsbürgermeister -



A Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. 1509)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4, Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. I S. 283)
7. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
8. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 176 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
9. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 90)
10. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 301)
11. Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S.41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
12. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
13. Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 69 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 297)
14. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)



15. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 466 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
16. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
17. Landesbodenschutzgesetz für Rheinland-Pfalz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert am 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
18. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724)
19. Landeswassergesetz für Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015, zuletzt mehrfach geändert durch § 59 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 296)
20. Umweltschadensgesetz (USchadG) vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23.07.2013 (BGBl. I S. 2565)
21. Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.06.2015 (BGBl. I S. 1010)
22. Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) vom 07.08.2008 (BGBl. I S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
23. Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG) 19.03.2002 (BGBl. I S. 1092), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066)

Hinweis:

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ochsenweiderweg, 1. Änderung" werden grundsätzlich auch für den Bereich der 2. Änderung übernommen. Es entfallen lediglich Festsetzungen, die räumliche Bereiche betreffen, welche nicht im Geltungsbereich der 2. Änderung liegen. Klarstellungen bzw. Ergänzungen erfolgen in I.1.1, 10. und II.1.1. Änderungen wurden in Kapiteln I.2.2 und II.1.1.1.



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

(§ 4 BauNVO)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.1.1 Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke).

1.1.2 Nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen) sind ausnahmsweise zulässig. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist für die im Plan mit N 1 gekennzeichneten Flächen einheitlich mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt. Die GRZ, GFZ und die Zahl der Vollgeschosse sind zulässige Höchstwerte.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind eingeschossig bis maximal 40 m² Grundfläche zugelassen.

2.1.1 Grundflächenzahl

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.



2.1.2 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzurechnen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden maximale Traufhöhen festgesetzt.

Gebäude	Talseitig der Erschließungsstraße max. TH t = 6,50 m	Bergseitig der Erschließungsstraße max. TH b = 8,50 m
---------	---	--

Die sich durch Pultdächer ergebenden Wandhöhen (WH PD) dürfen die festgesetzten Traufhöhen um bis zu 3,0 m überschreiten. Die Öffnungsseite des Pultdaches ist nur auf der TH b abgewandten und nach Norden (Nordost bis Nordwest) ausgerichteten Gebäudeseiten zulässig.

Bezugspunkt für die Traufhöhen ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche gemessen im Mittel der Gebäudelänge/Gebäudetiefe. Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Oberkante der Dachhaut.

2.3 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Baugrundstück und Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise um ein Maß von maximal 1,50 m überschreiten, jedoch nicht im Bereich der notwendigen Abstandsflächen.



5. Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfahrsrichtung ist freigestellt.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind in den vorderen (straßenzugewandten) Grundstücksbereichen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist. Der Stauraum vor den Garagen hat mindestens 5,0 m zu betragen. Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie aufgrund der Landesbauordnung (LBauO) und anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden, mindestens jedoch zwei Stellplätze pro Wohneinheit (einschließlich Besucherparkplatz). Statt der Stellplätze können Garagen hergestellt und dann auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden, wenn ein Stauraum von mindestens 5 m hergestellt wird. Stellplätze oder Garagen sind nur in dem zuvor festgesetzten Umfang zulässig.

7. Flächen für Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

In den vorderen (straßenzugewandten) Grundstücksbereichen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden und Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 LBauO).

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

Auftrags- und Einschnittsböschungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden und nicht steiler als 1 : 1,5 anzulegen. Aufschüttungen und Abgrabungen an den natürlichen Geländeflächen sind zum Zweck der Gebäudeerrichtung bis maximal 1 m gestattet.

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

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als verkehrsberuhigte Bereiche mit Mischflächen ohne Trennung der Verkehrsarten bzw. Fußwege festgesetzt.



10. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

11. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hausgarten maximal ... % zu befestigen (Sitzplätze, Wege, o. ä.). Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Fläche ist als Grünfläche anzulegen, ein Teil davon ist mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (z. B. auf Grundstücksgrenze zur Einfriedung; Beispiele siehe Pflanzliste). Dabei ist mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung pro Grundstück vorzusehen; die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen ist auch möglich.

11.2 Die Grünflächen im Westen, Süden und Südosten des Plangebietes dienen sowohl wasserwirtschaftlichen als auch landespflegerischen Zwecken, sodass sich die Bepflanzung an der Versickerungsfunktion orientiert. Hierbei sind die Mulden so anzulegen, dass zu den Außenseiten des Plangebietes hin eine mindestens einreihige (im Westen des Plangebietes), günstigenfalls jedoch zwei- und mehrreihige Strauchpflanzung möglich ist. Die zur Versickerung erforderlichen Muldenbereiche sollen mit einer Landschaftsrasenmischung für feuchte Standorte eingesät werden (z. B. RSM 7.1.2 oder für die Tiefpunkte der Mulden RSM 7.3). Die Strauchpflanzungen sind im Abstand von 1 m x 1 m auszuführen, um auf dem geringen, zur Verfügung stehenden Raum eine möglichst dichte Begrünung zu erzielen.

12. Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im westlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes werden innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgeboten nachrichtlich Flächen für die Wasserwirtschaft dargestellt. Die Form der Regenwasserbindung bleibt der technischen Ausführung in Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung (SGD Süd) vorbehalten und wird nach anderen gesetzlichen Verfahren geregelt.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dach

1.1.1 Dachform

Außer Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z. B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

1.1.2 Dachneigung

Die Dachneigungen sind als Mindest- bzw. Maximalwert entsprechend dem Eintrag in der Planurkunde festgesetzt. Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptkörpers zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen. Die Dachneigung der Garagen ist dem Hauptgebäude anzupassen.

1.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z. B. Dachgauben) sind bei einer Dachneigung ab 30° zugelassen. Die Gaubenlänge (als Summenmaß der Länge der Einzelgauben) darf höchstens 2/3 der Trauflänge betragen und diese nicht unterbrechen.

2. Fassadengestaltung

Die Außenflächen der Bauwerke sind in hellem Putz oder leicht getönt auszuführen. (Bei Verputz, Verblendung, Verkleidung oder Anstrich der Außenwände sind grelle oder leuchtende Farben sowie glasierte Materialien untersagt). Ausnahmsweise können Klinker- und Holzverkleidungen zugelassen werden. Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich erwünscht.



- 3. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen**
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
- 3.1** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (die Flächen mit Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB wurden bereits abgezogen) sind als Hausgarten maximal 10 % zu befestigen (Sitzplätze, Wege o. ä.). Mindestens 70 % der nicht überbaubaren Fläche ist als Grünfläche anzulegen. Dabei ist mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung vorzusehen; die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen ist auch möglich.
- 3.2** Hof- und Terrassenflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Gittersteine, breittufiges Pflaster oder in Form von Fahrspuren) zu erstellen. Die befestigten Flächen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden kann bzw. den Gartenflächen zugeführt wird. Offene Mulden sind mit Kräuterrasen einzusäen.
- 3.3** Fußwege sind mit wassergebundener Decke anzulegen.
- 3.4** Die Grundstücke können eingefriedet werden. Feste Sockel dürfen nur entlang den Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 40cm errichtet werden. Zäune sollen mit Sträuchern und Gehölzen abgepflanzt werden, die ausschließliche Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material ist entlang der Verkehrsflächen untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedungen gilt Ziffer II. 1 "Fassadengestaltung" dieser Festsetzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Straße nicht überschreiten.
- 3.5** Stützmauern sind nur als Flügelmauern im Bereich der Garagenzufahrten gestattet.



B HINWEISE

1. Denkmalschutz/ Funde

Erdarbeiten sind dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig anzuzeigen. Zutage kommende archäologische Funde sind unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß §§ 16-21 DSchPflG wird hingewiesen.

2. Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwertung zu lagern.
3. Der anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit in die Gestaltung der privaten Grünfläche zu integrieren und einer unmittelbaren Verwendung zuzuführen.
4. Die Begrünung von Dächern und Fassaden ist ausdrücklich erwünscht.
5. Der Fußweg ist in wassergebundener Wegedecke oder mit in Sand verlegtem, möglichst breitfugigem Pflaster oder Plattenbelag oder anderen wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien wie Beton, Asphalt oder Betonunterbauten sind nur zu verwenden, wenn dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.
6. Den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein zusätzliches Wasser aus dem Baugebiet zugeführt werden.
7. Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Zum Schutz gegen Vernässung sind Unterkellerungen in Form von wasserdichten Wannen o. ä. auszubilden.
8. Die Form der Regenwasserbindung bleibt der technischen Ausführung in Abstimmung mit der SGD Süd vorbehalten und wird nach anderen gesetzlichen Verfahren geregelt.
9. Die bei dem Baugrubenaushub anfallenden Erdmassen sollen, soweit möglich, auf den Baugrundstücken eingebaut und landschaftsgerecht modelliert werden.
10. Die Begrünung von Mauern, Zäunen und Fassaden ist ausdrücklich erwünscht (geeignete Arten siehe Pflanzliste).



- 11.** Es ist zu dulden, dass im Zuge des Straßenbaues Böschungen unterschiedlicher Tiefe auf den Privatgrundstücken zu liegen kommen.
- 12.** Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund zu beachten.
- 13.** Es werden orientierte Baugrunduntersuchungen empfohlen.

14. Pflanzliste

Unter Berücksichtigung der natur- und kulturraumtypischen Gegebenheiten stehen zur Artenauswahl insbesondere folgende Gehölze zu Verfügung:

Obstbäume

Äpfel, z. B. Kaiser Wilhelm, Gravensteiner, Onario, Jakob Lebel

Birnen, z. B. Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne, Österreichische Weinbirne

Kirschen, z. B. Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche

Pflaumen, z. B. Hauszwetschge, Nancymirabelle

Walnuss

Wildobstarten, z. B. Speierling (geschützte Lagen); Vogelkirsche, Holzapfel

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Salix caprea	Salweide



Kletterpflanzen (* = brauchen Kletter-Rankhilfe)

Clematis montana Anemon	Waldrebe*
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe*
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Selbstklimmender wilder Wein "Veitchii"
Wisteria sinensis	Blauregen, Glyzine*
Lonicera caprifolium	Geißschlinge*
Ketterrosen*, z.B. "New Dawn", "Dortmund"	