

Gemeinde Otterbach

**Bebauungsplan
„Etzweidstraße“**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Textliche Festsetzungen



Stand 19.03.2012

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 bis 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466), der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 MI – MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

Die im Mischgebiet allgemein zulässigen

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die im Mischgebiet (MI-1, MI-2) ausnahmsweise zulässigen

- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO)

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 18 und 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 BESTIMMUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Grundflächenzahl ist ein Höchstwert, der ausnutzbar ist, soweit die Festsetzung der überbaubaren Flächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ausgenommen Tiefgaragen, mitzurechnen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der aufgezählten baulichen Anlagen um bis zu 10 % überschritten werden.

2.2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 3 Satz 1 Nr.1 und § 18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximalen Wand- und Firsthöhen wie folgt bestimmt:

Im MI-1:

Wandhöhe: max. 8,0 m

Firsthöhe: max. 11,0 m

im MI-2:

Wandhöhe: max. 7,5

Firsthöhe: max. 11,0 m

im MI-3:
Wandhöhe: max. 6,5 m
Firsthöhe: max. 10,0 m

im MI-4:
Wandhöhe: max. 7,0 m
Firsthöhe: max. 10,0 m

im MI-5:
Wandhöhe: max. 6,0 m
Firsthöhe: max. 9,5 m

2.3 BEZUGSPUNKTE (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Oberkante des zugeordneten Gehwegbelages der, der Erschließung dienenden, öffentlichen Verkehrsfläche bildet den unteren Bezugspunkt (Mittelwert entlang der Grundstücksfläche).

Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der obere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel des Satteldaches. Bei anderen Dachformen gilt die obere Gebäudekante als Firsthöhe.

3. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Nach § 22 Abs. 1 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen und die Baulinien bestimmt.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung bestimmt.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als drei-, bzw. bei eingeschränkten Platzverhältnissen, als zweireihige, gemischte Gehölzhecke mit standortgerechten Sträuchern anzulegen.

Zur Auswahl stehen insbesondere die in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten.

Pflanzenlisten (Vorschlagslisten, nicht abschließend):

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

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Castanea sativa (Esskastanie)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre (Feldahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Populus tremula (Espe)
Pyrus pyraeaster (Wildbirne)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Cytisus scoparius (Besenginster)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Mespilus germanica (Mispel)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa pimpinellifolia (Bibernellrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Rubus idaeus (Himbeere)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das durch die Versiegelung durch Bebauung und Erschließung dem örtlichen Wasserkreislauf entzogene Regenwasser ist in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Dazu sind zur Be-

festigung der Wege, Zufahrten und Stellplätze wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit hohem Fugenanteil, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen).

Für das anfallende Niederschlagswasser von privaten Dachflächen und sonstigen privaten befestigten Flächen ist ein Rückhaltevolumen von 25 l/m² bereitzustellen. Das Niederschlagswasser ist, vorzugsweise über flache begrünte Mulden, am Ort des Anfalls breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen und somit in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Eine Entleerung der Regenrückhalteanlagen bei Vollfüllung innerhalb von 3 Tagen muss gewährleistet werden.

Alternativ bzw. ergänzend zur Entleerung der Regenwasserrückhaltesysteme über Versickerung kann eine gedrosselte Ableitung in das öffentliche Regenwassersystem erfolgen. Die Entleerung der privaten Regenrückhaltesysteme muss auf einen Abfluss von 0,6 Liter pro Sekunde und 100 Quadratmeter Grundstücksfläche gedrosselt werden. Ab- und Überläufe der Regenwassersysteme sind an die öffentliche Mischwasserkanalisation anzuschließen.

Die Vorgaben der DWA-Richtlinien A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie der DIN 1986-100 (2008) sind zu beachten.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag einzureichen, der mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen ist. Die abgestimmte Planung ist im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage in den Bauschein aufzunehmen und im Zuge der Hochbaumaßnahmen zu realisieren.

Bei allen Abgrabungsmaßnahmen ist humoser Oberboden vom Unterboden getrennt auszubauen und vorrangig einer Wiederverwendung innerhalb des Plangebietes zuzuführen. Bis zum Zeitpunkt des Wiedereinbaus ist der Boden in Mieten bis maximal 2 m Schütthöhe zu lagern und durch geeignete Maßnahmen vor Vernässung zu schützen.

Für Aufschüttungen und Auffüllungen ist unbelastetes, inertes Material zu verwenden.

8. VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung. Damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können, muss sich der Bauherr/ Eigentümer vor der Durchführung von Arbeiten und bei der Projektierung baulicher Anlagen auf dem Grundstück mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 88 Abs. 1 und 6 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

1.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Zulässig sind als Hauptdachform Satteldächer, aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer, versetzte Pultdächer und Walmdächer zulässig. Der Höhenversatz bei Pultdächern darf max. 2,0 m betragen.

Die zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper darf zwischen 30° und 50° betragen.

Flachdächer sind für eingeschossige Gebäudeteile, Garagen und Nebengebäude zulässig.

1.2 DACHEINDECKUNG

Als Dacheindeckung sind, mit Ausnahme von Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen sowie Dachaufbauten, Ziegel oder Betondachsteine in roten und rotbraunen bzw. mittelgrauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen vorgeschrieben (in Anlehnung an die Farbtöne nach RAL 3001 bis 3011, RAL 8002 bis 8019 sowie RAL 7010 bis 7016 und 7037) Ebenso zulässig sind begrünte Dächer.

Für untergeordnete Gebäudeteile ist als Dacheindeckung auch Metall (z.B. Zink, Kupfer) zulässig.

Insgesamt ausgeschlossen werden hochglänzende Dacheindeckungen.

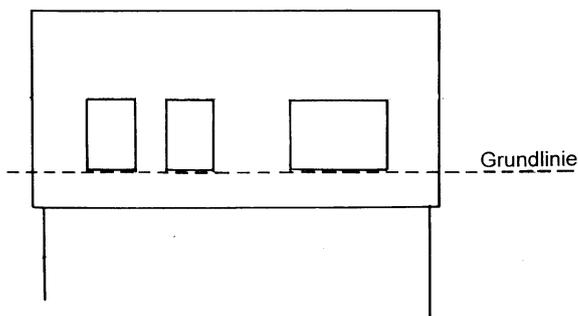
1.3 DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTE UND DACHFLÄCHENFENSTER

Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Breiten die Hälfte der Traulänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Werden mehrere Gauben oder Einschnitte auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie auf einer einheitlichen Grundlinie anzuordnen (vgl. untenstehende Skizze), vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Die Länge eines Dacheinschnittes darf max. ein Drittel der Traulänge betragen.

Dachflächenfenster müssen in einer Dachfläche auf einer einheitlichen Grundlinie angeordnet werden (vgl. untenstehende Skizze). Die Gesamtbreite der Dachflächenfenster darf höchstens ein Drittel der Traulänge der jeweiligen Dachseite betragen.



1.4 GESTALTUNG DER FASSADEN

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig:

- verputztes Mauerwerk,
- Sichtmauerwerk
- Holzverkleidungen bzw. unverputzte Holzkonstruktionen,
- im Sockelbereich Verkleidung mit Naturstein

Glänzende bzw. stark leuchtende Materialien sind für die Fassadengestaltung unzulässig.

1.5 GESTALTUNG DER PRIVATEN FREIFLÄCHEN

Je Grundstück ist mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obsthochstamm zu pflanzen. Der Anteil an Nadelgehölzen darf maximal 10 % betragen.

III HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Das geforderte Rückhalte- und Versickerungsvolumen kann durch abflussreduzierende Maßnahmen (z.B. Brauchwassernutzungsanlagen mit mindestens einer ganzjährigen Verbraucherstelle (z.B. Toilettenspülung), Begrünung von Dächern sowie Verwendung von (teil-) durchlässigen Materialien bei der Flächenbefestigung) entsprechend abgemindert oder ersetzt werden. Beim Nachweis einer erhöhten Versickerungsleistung des anstehenden Untergrunds kann das erforderliche Rückhaltevolumen ebenfalls entsprechend reduziert werden.

Die Ableitung von Dränagewasser in die Kanalisation ist nicht gestattet.

2. PFLANZUNGEN AN NACHBARGRENZEN

Bei Pflanzungen an Nachbargrenzen sind die nachbarschutzrechtlichen Bestimmungen (§§ 42 und 44-46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz) zu beachten. Zu öffentlichen Flächen können die Abstände in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung unterschritten werden.

3. DENKMÄLER

Laut Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler vom 23.03.1978 sind archäologische Funde unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu halten. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Verstöße werden nach § 33 des o.g. Gesetzes mit Geldstrafen geahndet.

4. BAUGRUND

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

5. LEITUNGEN

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,0 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden.

Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

6. NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN

Die Gesetze und Verordnungen zur Energieeinsparung (Energieeinsparverordnung für Gebäude – EnEV) und zur Nutzung regenerativer Energien (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EE-WärmeG) sind bei Sanierungs- und Neubaumaßnahmen entsprechend in ihrer neuesten Fassung zu berücksichtigen.

Otterbach, den

.....
Unterschrift