

**BEBAUUNGSPLAN “IN DER HÖLL,
ÄNDERUNG I”
(GEBIETSTEIL 1 BIS 3)
ORTSGEMEINDE SCHELLWEILER**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

30.06.2004

DECKER INGENIEURE GMBH
66869 KUSEL - T 06381/9244-0

VERBANDSGEMEINDE KUSEL
BAUABTEILUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

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.

1.0 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind von einer möglichen Ausnahme im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Baugebiet sind max. drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die Angaben sind Höchstwerte.

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume mitzurechnen.

Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO sind maximal 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Traufhöhe, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit Oberkante Dachhaut darf 6,5 m nicht überschreiten. Hierbei darf der talseitige Traufpunkt in der Höhenlage den bergseitigen nicht überschreiten.

Die Firsthöhe wird auf maximal 10,0 m über der fertigen Geländehöhe begrenzt.

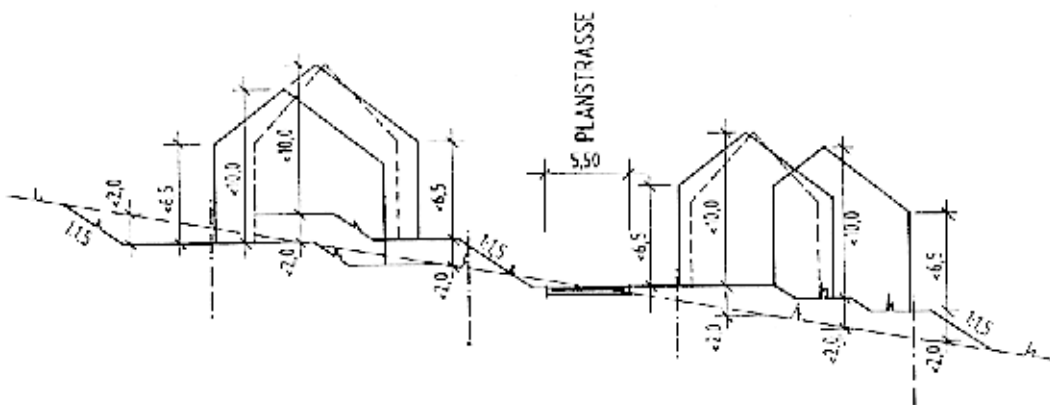
Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

Unterer Bezugspunkt für talseits der Planstraßen zu erstellende Gebäude ist die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße in der Mitte der jeweiligen Gebäudefront. Unterer Bezugspunkt für bergseits der Planstraßen zu erstellende Gebäude ist die Oberkante der fertigen Geländehöhe. (Siehe hierzu auch: 2.1 Geländeänderung)

Bei mehreren angrenzenden Erschließungsstraßen bleibt die Wahl der Straße nach der der untere Bezugspunkt festgelegt wird, freigestellt.

SCHEMASCHNITT

M. 1:500



1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 u. § 23 BauNVO)

Bauweise

Im Baugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze

Die Grenzabstände sind entsprechend dem Planeinschrieb einzuhalten.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung aller Gebäude ist freigestellt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt gem. der zeichnerischen Darstellung im Planteil.

Auf den Grundstücksflächen zwischen den der Erschließung dienenden Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und den vorderen, straßenseitigen Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit Einfriedungen errichtet werden oder mit dem Hauptgebäude verbunden sind und nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sind in diesem Bereich unzulässig. Ansonsten sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Es sind so viele Stellplätze herzustellen wie nach landesrechtlichen und anderen Vorschriften für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden, mindestens jedoch 2 Stellplätze je Wohnung.

Statt der Stellplätze können Garagen hergestellt und auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden.

Vor den Garagentoren ist generell ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.

1.5 **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Die bestehende bzw. auszubauende "Friedhofstraße" wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Verkehrsberuhigter Bereich

Die neu zu errichtenden Anliegerstraßen sind als Mischverkehrsflächen herzustellen.

Landwirtschaftlicher Weg

Zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird entsprechend dem Bestand ein landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

Fußwege

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Fußwege, bei Bedarf in Verbindung mit Treppenstufen, herzustellen.

1.6 Landespflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b, sowie Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

1.6.1 Auf öffentlichen Flächen

Öffentliche Grünflächen (Ö 1 - Ö 5, im Gebietsteil 1)

Ö 1

Auf der nördlichst liegenden Freifläche mit insges. 600 m² werden in Anlehnung an die bestehende angrenzende Gehölzstruktur gruppenartige Ergänzungen mit Feldgehölzen der Artenliste 2, angepflanzt.

Die Pflanzungen selbst bedecken sodann eine Fläche von ca. 250 m².

Ö 1 u. Ö 5

Die bestehenden Bäume, Hecken und Feldgehölze parallel dem Wirtschaftsweg im Nordwesten sowie entlang dem Graben im Südosten sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Damit verbunden sind die Sträucher alle 8 - 10 Jahre durch starken Rückschnitt zu pflegen.

Ö 2

Hierbei handelt es sich um alle öffentlichen, straßenbegleitenden Grünflächen größerer Flächenausdehnung, deren Standort sich für die Pflanzung von Solitärbäumen, in Verbindung mit standortgerechter Unterpflanzung, eignen.

Insbesondere ist der Erhalt des Einzelbaumes in beachtlicher Größe, nahe dem vorhandenen Friedhof, zu sichern.

Ö 3 u. Ö 4

Auf den in der Planzeichnung mit Ö 3 und Ö 4 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind entlang der Bebauung ein mindestens dreireihiges Feldgehölz anzulegen und zu pflegen.

Der Pflanzstreifen soll durch Einbuchtungen, zusätzliche Bepflanzungen, unterschiedliche Pflanzdichten, Gruppenbildung von Sträuchern u.ä. gegliedert und aufgelockert werden.

Zusätzliche Ausgleichsflächen (Gebietsteil 2 u. 3)

Die Ausgleichsfläche A im Gebietsteil 2 umfasst das Flurstück 540 mit 2.900 m². Hierbei handelt es sich um eine Ackerfläche, die in einen Grünlandbestand umgewandelt wird. Hier wird eine einreihige, wegorientierte Obstbaumreihe angepflanzt.

Die Ausgleichsfläche B im Gebietsteil 3 umfasst die Flurstücke 339 u. 340 mit insgesamt 6.900 m². Hierbei handelt es sich um Weideland mit 2 alten Obstbaumreihen. Hier wird zur Erhaltung dieser Streuobstwiese eine weitere Obstbaumreihe angelegt.

Öffentliche Verkehrsflächen

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind hochstämmige Laubbäume an geeigneter Stelle zu pflanzen.

Fußwege

Die im Plan festgesetzten Fußwege sind zur Minimierung der Versiegelung in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

1.6.2 Auf privaten Flächen

Private Freiflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei hochstämmige Laubbäume oder Obsthochstämme, vorzugsweise aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Dabei ist mindestens 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen. Im Vorgarten ist mindestens ein Baum 2. Ordnung oder alternativ 1 Obsthochstamm anzupflanzen. Bei Vorgärten, die weniger als 3 m tief sind, können alternativ auch jeweils 2 Sträucher aus den beiliegenden Pflanzenlisten im Vorgarten gepflanzt werden.

Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.).

Gehölzstreifen (GI)

Auf der in der Planzeichnung mit *GI* gekennzeichneten Fläche ist ein 5,0 m breiter Gehölzstreifen anzulegen und zu unterhalten. Dazu sind im Mittel 4 Sträucher pro 10 m² in 2x verpflanzter Qualität aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen innerhalb dieses Gehölzstreifens ist nicht zulässig.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Bereiche für Aufschüttungen und Abgrabungen, zur Herstellung des Straßenkörpers, sind in privaten Grundstücksbereichen, mit maximalem Neigungsverhältnis 1 : 1,5 m (H : T), zu dulden. Bei Veränderung der Böschungen darf die Standfestigkeit des Straßenkörpers nicht beeinträchtigt werden.

Wegen insgesamt starker Hanglage werden Höhenangleichungen unter 2,0 m auf konstant 3,0 m Breite hergestellt.

Stützmauern

Stützmauern, sofern sie in senkrechter Betonbauweise hergestellt werden, sind sichtbar bis maximal 1,5 m hoch zulässig und durch Natursteinmaterial zu verkleiden oder aus Pflanzsteinen zu setzen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

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

Dachformen und Dachneigungen

Innerhalb der Baugebiete sind nur Gebäude mit beidseitig nach außen geneigtem Dach zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 28° und 48°.

Flachdächer sind nur bei Garagen zulässig und auch nur dann, wenn die Garage an das Hauptgebäude angebaut wird und das Flachdach als begehbare Terrasse genutzt wird.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in Form von Gauben zulässig. Die horizontale Länge einer Einzelgaube darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Bei mehreren Einzelgauben sind diese in gleicher Höhe anzuordnen. Die Summe der horizontalen Längen aller einer Traufseite zugeordneten Dachaufbauten darf 2/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Diese Festsetzung gilt nicht für die Errichtung von Solaranlagen.

Gestaltung der Vorgärten

Die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Gelände und Geländeänderungen

Im Rahmen der Gestaltung der Außenanlage sind Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 3,0 m Höhe, bezogen auf das Urgelände, gemessen am höchsten bzw. tiefsten Punkt, unzulässig.

Stützmauern

Stützmauern, sofern sie in senkrechter Betonbauweise hergestellt werden, sind sichtbar bis maximal 1,5 m hoch zulässig und durch Natursteinmaterial zu verkleiden oder aus Pflanzsteinen zu setzen.

Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über der Oberkante Bürgersteig zugelassen. Innerhalb dieser Gesamthöhe sind Sockelmauern bis 0,40 m Höhe zulässig.

Die Verwendung von Maschendrahtzäunen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.

3. HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten (§ 89 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

Bereits erstellte Baugrunduntersuchungen können bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingesehen werden.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist den Unterlagen zum Bauvorhaben wird empfohlen einen qualifizierten Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen.

Darin sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (Fassaden- oder Dachbegrünung) nach Art und Größe anzugeben.

Wasserwirtschaftliche Belange

Die hydrogeologischen Bodenverhältnisse wurden gutachterlich untersucht. Das Gutachten kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingesehen werden. Bei punktuellen Versickerungen ist eine Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung erforderlich. Flächige Versickerungen sind genehmigungsfrei.

Die evtl. einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 76 LWG, §§ 51 ff LWG, § 2 WHG) sind zu beachten.

Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen gezieltes Versickern ins Erdreich sowie für sonstige Benutzung des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten wie auch Errichten und Betrieb von Brunnenanlagen).

Bei einer Speicherung des Oberflächenwassers in Zisternen müssen ca. 5 m³ Speichervolumen pro 100 m² angeschlossener Fläche je Baugrundstück vorgehalten werden sowie einen für das Grundstück schadlosen Überlauf in die Kanalisation besitzen.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl, Vergaser- und Dieselkraftstoff usw.) vorgesehen ist, muß gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung angezeigt werden.

Grundstücksdränagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Von den befestigten Flächen der Baugrundstücke darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen geleitet werden.

Hebeanlagen

Zur Entsorgung des Häuslichen Abwasser sind talseitig, der Erschließungsstraßen tief- liegende Gebäude bei Bedarf über Hebeanlagen zu entwässern.

Trinkwasserversorgung

Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung für hochliegende Gebäude ab ca. 325 m ü. NN wird die Installation von hausinternen Druckerhöhungsanlagen empfohlen.

Stromversorgung

Die Verlegung der Stromversorgungsleitung erfolgt unterirdisch in öffentlichen Verkehrsflächen.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern zu den Grundstücksgrenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gilt §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Anpflanzungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutagekommender archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen und die Standorte für Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind bei der Erschließungsplanung aufeinander abzustimmen.

Kostenerstattung zu naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zuordnungsfestsetzungen

Die im Bebauungsplan mit Ö1-Ö5 (Gebietsteil 1) gekennzeichneten Flächen u. die Ausgleichsflächen A u. B (Gebietsteil 2 u. 3) sowie die darauf auszuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden als Sammelkompensationsmaßnahmen gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG dem öffentlichen und privaten Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet.

Nach dem Grundsatz der Sammelzuordnung werden alle Ausgleichs-u. Ersatzmaßnahmen den Baulandflächen zugeordnet

Hierzu erfolgt die Refinanzierung der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als beitragsfähiger Erschließungsaufwand (§ 131 Abs. 1 BauGB).

Dabei verteilt sich der Eingriff gemäß Flächenbilanzierung zwischen öffentlich und privat wie folgt:

- 37 % öffentlicher Eingriff (Erschließung)
- 63 % privater Eingriff (überbaubare Grundstücksfläche)

4. ANHANG (Pflanzliste)

a) Artenliste Sträucher / Bäume

Für die Vorgarten-, Garten- und Straßenbäume (Artenliste 1):

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Gemeinde Esche
Prunus padus - Traubenkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petrae - Traubeneiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winderlinde

Pflanzqualität: Baumschulware, Hochstamm, 3xv., mind. 12 - 14 cm, o.B.

Bei den Hochstämmen ist darauf zu achten, dass sie im Straßenbereich im Laufe von 7 - 10 Jahren auf einen Kronenansatz von mindestens vier Meter aufgeastet werden (Lichtraumprofil).

Für den Aufbau der Feldgehölzbestände ist auf folgende Arten zurückzugreifen (Artenliste 2):

Cornus mas - Kornelkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus avellana - Haselnuß
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Quercus robur - Stieleiche
Rosa canina - Hundsrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Pflanzqualität: Baumschulware, Sträucher, 2xv., ohne Ballen 100 - 125 cm Höhe

b) Für die Anlage von Obstbäumen können u.a. folgende alte Streuobstsorten (Baumschulware: 2xv., o.B., StU 10 - 12, Stammhöhe von mindestens 1,60 m ist zu erreichen) verwendet werden:

Äpfel

Biesterfelder Renette (Herbstapfel)
Geheimrat Oldenburg
Goldparmäne (Winterapfel)
Klarapfel (Sommerapfel)
Landsberger Renette (Winterapfel)
Rote Sternrenette (Herbst/Winterapfel)
Roter von Boskoop

Birnen

Gute Graue (Sommerbirne)
Gellerts Butterbirne (Herbstbirne)
Köstliche von Charneu (Herbstbirne)
Pastorenbirne (Winterbirne)

Kirschen, Zwetschgen, Mirabellen, Quitten

Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Scheiders Späte Knorpelkirsche
Bühler Frühzwetschge
Deutsche Hauszwetschge
Mirabelle von Nancy
Birnenquitte "Champion"
Apfelquitte "Konstantinopeler"

VEGETATIONSAUFNAHME - Schellweiler 14.06.99

Ackerbrache; Hang südorientiert; Höenschichten: 150/100/40; Aspekt: sehr inhomogener Bestand mit Holcus- und Dactylus-Flecken (Vornutzung Ackerland). Sehr gestört.

Gräser

44 Holcus lanatus
44 Dactylus glomerata
33 Agropyron repens
22 Poa trivialis
11 Arrenatherum elatius
11 Lolium perenne

Kräuter

23 Cirsium arvense
22 Achillea millefolium
12 Vicia hirsuta
12 Galium mollugo
11 Vicia cracca
11 Vicia sepium
+2 Daucus carota
+2 Trifolium pratense
+2 Chrysanthemum leucanthemum
+2 Hypochoeris radicata
+2 Trifolium repens
+2 Chamaenerion angustifolium
+ Lotus corniculatus
+ Cerastium fontanum
+ Campanula rotundifolia
+ Crepis vesicaria

22 Arten

Für den Bebauungsplan einschließlich der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Schellweiler, im November 2004

.....
(Leger)
Ortsbürgermeister