

ORTSGEMEINDE NEICHEN

Bebauungsplan ‚Im Backesgarten‘

TEXTFESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)
- (1) Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
 3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- (4) Unzulässig sind:
1. Anlagen für Verwaltungen,
 2. Gartenbaubetriebe,
 3. Tankstellen.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)
- (1) Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit $Z = II$ festgesetzt

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt (vgl. auch Anlage: Höhenplan).

Begriffsdefinitionen

Für die folgenden Festsetzungen werden die verwendeten Begriffe definiert:

- Die 'Traufhöhe' (TH) von **5,00 m** - gemessen bei Erschließung des Gebäudes von der Bergseite her bzw. seitlicher Erschließung ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche bzw. bei Erschließung des Gebäudes von der Talseite her ab höchster natürlicher angrenzender Geländeoberfläche bis zur Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut - darf nicht überschritten werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf eine 'Firsthöhe' (FH) von **9,00 m** unter Beachtung o.g. Bezugspunkte nicht überschritten werden.

3 Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

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

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen begrenzt.

7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraßen ‚Im Backesgarten‘ sowie die Planstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ festgesetzt.

Darüber hinaus ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Wirtschaftsweg‘ (‚WW‘) als Anbindung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen.

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

Stellplätze

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können alternativ auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden

8 Unterirdische Verlegung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Innerhalb des Baugebietes sind alle notwendigen Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen durch die Errichtung von separaten Masten im Straßenraum ist aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

1 Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)

(1) Dachform/-neigung

Im Plangebiet sind geneigte Dächer für Hauptgebäude mit einer Neigung von 20° bis 48° zulässig.

Lediglich bei der Anlage von begrünten Dächern darf die Minstdachneigung unterschritten werden.

Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

C. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

1. Allgemeine Festsetzungen

2. Hinweise

(1) Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet

Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll möglichst auf dem jeweiligen Grundstück versickert oder zwischengespeichert werden. Dazu sollen primär Rasenflächen u.a. als flache Mulden angelegt werden, in die das Niederschlagswasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Die Rückhalteflächen sind mit einem spezifischen Volumensatz von 50 l/m² befestigte Fläche im Neubaugebiet zu bemessen.

Ist dies nicht möglich (z.B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), kann die Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolen, kiesgefüllte Gräben und Gruben sichergestellt werden.

Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o.g. Systeme einen Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser auf angrenzende Flächen zu leiten ist, wo es breitflächig abfließen und versickern kann. Sind solche Flächen auf oder am Grundstück nicht vorhanden, soll das überschüssige Wasser in die öffentliche Abwasseranlage (Rinnen oder Gräben) übergeben werden.

3. VERMEIDUNGS-, SCHUTZ- UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

3.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (VSM)

VSM 1: Bodenschutz

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und in Erdmieten bis zum tlw. Wiedereinbau zu lagern. Ziel ist die tlw. Wiederherstellung der ursprünglichen Übergangszone zwischen Ober- und Unterboden im Bereich der anzulegenden Grünfläche, die einen normalen Stoffumtausch ermöglicht.

VSM 2: Räumung von Überschussmassen und Deponierung auf einer zugelassenen Lagerstätte

Durch eine Lagerung der Überschussmassen im Planungsraums wird eine zusätzliche Verdichtung des Bodens hervorgerufen, die durch einen zügigen Abtransport zu

umgehen ist. Um eine Zwischenlagerung von Überschussmassen auszuschließen, sind diese unverzüglich aus dem Planungsraum zu entfernen und auf dafür vorgesehenen Lagerstätten zu deponieren.

VSM 3: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Während der Baumaßnahme/ des Betriebs ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

3.2 Kompensationsmaßnahmen (KM)

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden folgende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt:

KM 1: Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlandstreifens

Der Randbereich des Plangebietes ist mit einem durchgehenden, zwei Meter breitem Grünstreifen zu versehen, der in extensiver Form zu nutzen ist. Im Gegensatz zu intensiver genutzten Grünflächen (Rasen) sind zwei bis drei Mahdgänge/Jahr zulässig und eine Düngung der Flächen zu unterlassen. Durch die verringerte Mahdzahl bleibt für faunistische Arten ein ausreichender Rückzugsraum erhalten.

KM 2: Pflanzung von Sträuchern /Strauchhecken

Zur randlichen Eingrünung sind auf den privaten Grundstücken, orientiert am Standortvorschlag gemäß Maßnahmenplan, Sträucher bzw. Strauchhecken mit einer Breite von max. 1 m zu pflanzen. Die Gehölze sind durch Pflegeschritte dauerhaft zu erhalten.

KM 3: Pflanzung von Laubgehölzen II. Ordnung/Obstgehölzen

Zur randlichen Eingrünung und zur inneren Durchgrünung sind auf den privaten Grundstücken, orientiert am Standortvorschlag gemäß Maßnahmenplan, 38 Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Gehölze sind durch Pflegeschritte dauerhaft zu erhalten.

PFLANZLISTEN

A) BÄUME II. GRÖSSENORDNUNG:

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

B) LISTE REGIONALER OBSTSORTEN (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten	Birnensorten	Süßkirschen	Pflaumen
Apfel von Groncels	Gellerts Butterbirne	Braune Leberkirsche	Hauszwetsche
Boikenapfel	Grüne Jagdbirne	Große Schwarze Knorpel	Ontariopflaume
Danziger Kantapfel	Poiteau	Schneiders Späte Knorpel	
Geflammtter Kardinal	Wasserbirne		
Gelber Bellefleur			
Graue Herbstrenette			
Großer Rheinischer Bohnapfel			

Haux Apfel			
Landsberger Renette			
Prinz Albrecht von Preußen			
Roter Boskoop			

C) STRÄUCHER

Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Virburnum lantana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>

Pflanzqualität**A) LAUBBÄUME**

Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 18/20 cm in 1 m Höhe. Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

B) STRAUCHPFLANZUNG

Mindestabstand der Sträucher 0,2 m, Mindestabstand der Reihe 0,5 m

Gleichschenkliger Dreieckverband: Die Pflanzen benachbarter Reihen stehen versetzt, also „auf Lücke“ und bilden ein gleichschenkliges Dreieck. Hieraus ergibt sich ein geringerer Reihenabstand als der Pflanzverband in der Reihe. Auf diese Weise entsteht in kurzer Zeit ein dichter Gehölzkomplex, der sowohl eine harmonische Einbindung der Baumaßnahme in die Landschaft als auch für eine Vielzahl von Lebewesen ein hochwertiges Habitat darstellt.

Die Maßnahmen sind gemäß Verwaltungsvorschrift zur Landschaftsplanung in der Bauleitplanung spätestens 2 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen auszuführen.

D. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

- 1 Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
- 2 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
- 3 Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
- 4 Bei allen Eingriffen in den Baugrund sollten neben der DIN 1054 die DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen und die DIN 4124 berücksichtigt werden.
- 5 Brandschutz:
Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 800l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.
- 6 Wasserversorgung
Die Wasserversorgung wird durch Verlängerung der vorhandenen Leitung in der Erschließungsstraße ‚Im Backesgarten‘ durch Ringschluss zur Straße ‚Im Sauerbrunnen‘ erfolgen. Die Leitung wird durch den vorhandenen Wirtschaftsweg und Teile des festgesetzten Grünstreifens gelegt. Hierzu ist ein Leitungsrecht in der Palnzeichnung dargestellt.

E Sonstige Hinweise

- 1 Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
- 2 Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Ulmen, 23. August 2006

Dipl. Ing. Rolf Weber, Stadtplaner