



Neubaugebiet ‚Auf der Schütz‘

Herschbach

Textliche Festsetzungen

- Fassung für die frühzeitige Beteiligung -

Auftraggeber : Ortsgemeinde Herschbach
Heinrich-te-Poel Straße 1
56249 Herschbach

Datum : 16.05.2024

Projekt-Nr. : 23404

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
1.1	Art der baulichen Nutzung	2
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	2
1.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	2
1.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	2
1.2.3	Zahl der Vollgeschosse	2
1.2.4	Höhe der baulichen Anlagen.....	2
1.3	Bauweise / Baugrenzen.....	3
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	3
1.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen.....	4
1.6	Führung von Versorgungsleitungen	4
1.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	4
1.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	4
1.8.1	Pflanzgebote auf den Baugrundstücken	4
1.8.2	Abpflanzung der private Grnflächen.....	5
2.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	6
2.1	Nicht überbaute Flächen.....	6
2.1.1	Einfriedungen	6
2.1.2	Geländemodellierungen.....	6
2.2	Dachform, Dachneigung	6
2.3	Zahl der notwendigen Stellplätze	6
3.	Hinweise.....	8
4.	Anhang - Pflanzenliste.....	10



1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die im WA ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach § 19 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte:

- WA 1 = 0,35
- WA 2 = 0,4

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird nach § 20 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte

- WA 1 = 0,7
- WA 2 = 0,48

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im gesamten Baugebiet max. II.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist für WA 1 und WA 2 jeweils abhängig von der Traufhöhe (TH) definiert und darf nachfolgende Höhenfestlegungen nicht überschreiten. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt generell 7,00 m.

WA 1

Bei einer Traufhöhe von bis zu 6,00 m wird die Gebäudehöhe auf maximal 9,50 m begrenzt.

Bei einer Traufhöhe von 6,01 m bis höchstens 7,00 m wird die Gebäudehöhe auf maximal 8,50 m begrenzt.

Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Attika auf maximal 7,00 m begrenzt.

WA 2

Bei einer Traufhöhe von bis zu 7,00 m wird die Gebäudehöhe auf maximal 11,00 m begrenzt.

Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Wandhöhe (WH) auf max. 7,00 m und die Attika des Staffelgeschosses auf maximal 10,00 m begrenzt.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenmittellachse der angrenzenden Verkehrsmischfläche nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks lotrecht zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Maßgebender oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes (Höchster Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika) gemessen an der zur Straße gelegenen Gebäudeseite in Fassadenmitte.

1.3 Bauweise / Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

WA 1: es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

WA 2: es wird abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
Die Gebäude sind wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, es wird jedoch die Gebäudelänge mit maximal 20 m festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO, sowie Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Jedoch sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind nur folgende Nutzungen:

Garagenzufahrten, Hauszugänge, Einfriedungen und Stützmauern.

Außerdem gilt ein Mindestabstand von 2,0 m zu öffentlichen Wegen, Straßen und Grünflächen, gemessen bis zur Außenwand (bzw. zur fiktiven Außenwand).

Vor Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von 5,0 m zum Straßenraum (Zufahrtsbereich) einzuhalten.

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

Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird

- Im WA 1 auf max. 2,
- Im WA 2 auf max. 5 beschränkt.

Im Falle der Errichtung von Doppel- oder Reihenhäusern sind je Haushälfte/ -einheit max. zwei Wohnungen zulässig.

1.6 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Der Erschließung des Plangebiets dienliche Versorgungsanlagen und -leitungen sind in den öffentlichen Flächen unterirdisch zu verlegen.

1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planurkunde gekennzeichnete Fläche dient der unterirdischen Führung einer 110 kV Hochspannungsleitung. Das eingetragene Leitungsrecht wird zugunsten der enm GmbH & Co. KG festgesetzt.

Die enm erhält ein jederzeitiges Eingriffsrecht. Eine Bebauung der mit Leitungsrecht belegten Fläche ist grundsätzlich unzulässig.

Hinweis:

Die entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen. Dieses Recht kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes.

1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.8.1 Pflanzgebote auf den Baugrundstücken

Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen gärtnerisch angelegt werden.

Reine Steinschüttungen sind nicht zulässig. Es ist pro qm Fläche Steinschüttung mind. 50% Vegetation einzubringen.



Je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B., STU 10 - 12 betragen.

Empfohlen werden Arten aus der Pflanzenliste I im Anhang.

Die Bäume sollen in den ersten 5 Jahren fachgerecht verankert bleiben.

Auf mind. 30 % der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., 40 - 100

Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II im Anhang empfohlen.

1.8.2 Abpflanzung der private Grnflächen

Gemäß Plan sind auf den Baugrundstücken Hecken anzulegen, die zusammen eine geschlossene Abpflanzung ergeben.

Die zu verwendenden Gehölzarten sind aus den Pflanzenlisten I und II des Anhangs zu entnehmen.

Die Hecke ist wie folgt anzulegen:

Es sind 2-reihige Pflanzungen anzulegen, Pflanzabstand 1,00 m x 1,00, versetzt auf Lücke.

Beispielhaftes Pflanzschema:

```
A A D D B B -----  
A D D D B B ----- Rapport
```

A Cornus sanguinea - Hartriegel

B Ligustrum vulgare - Liguster

D Prunus spinosa - Schlehe

Pflanzgrößen: Sträucher 60 – 80 cm, 2 x verpflanzt

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu er- und unterhalten.

Diese Festsetzung wird auf die Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen angerechnet.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung, werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

2.1 Nicht überbaute Flächen

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke müssen, soweit sie nicht anderweitig genutzt werden (notwendige Stellplätze etc.), als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

Ab einer vorderen Grundstücksbreite von min. 10,0 m sind min. 50% der Vorgartenfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Die Anlage von vegetationsfreien Steinschüttungsflächen von insgesamt mehr als 4,0 qm, sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind.

2.1.1 Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Grundstücke bis zu einer Höhe von 1,60 m eingefriedet oder begrünt werden. In Einmündungsbereichen darf die Höhe nur max. 1 m betragen, um freie Sicht zu gewähren. Das Sichtfenster entspricht ca. 10m zur Straßenachse.

Wie in der Planurkunde gekennzeichnet sind Grundstücke zur freien Landschaft und entlang öffentlicher Fußwege mit Hecken und anderen Anpflanzungen zu begrünen

2.1.2 Geländemodellierungen

Geländeaufschüttungen und Stützmauern sind generell nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

2.2 Dachform, Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind flach geneigte und geneigte Dachformen mit einer Neigung von 0 – 40 ° für Hauptgebäude zulässig.

Doppel- und Reihenhäuser sind in Dachform, Neigung sowie Trauf- und Firsthöhe aneinander anzupassen.

2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze (§§ 47 und 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Notwendige Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken herzustellen, die Anzahl wird wie folgt bestimmt:



Wohnungen mit $< 50 \text{ m}^2$ = 1 Stellplatz
Wohnungen 50 bis 150 m^2 = 2 Stellplätze
Wohnungen mit $> 150 \text{ m}^2$ = 3 Stellplätze

Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl. 2000, Seite 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung.

Den jeweiligen Bauanträgen ist ein Nachweis über Zahl und Ausführung der notwendigen Stellflächen beizufügen.

3. Hinweise

Archäologie

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten.

Diese Funde sind der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz archäologische Fundstellen zu melden, um diese zu erhalten beziehungsweise vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen.

Es wird empfohlen im Vorfeld detaillierter Planungen und konkreter Bauvorhaben Kontakt mit o. g. Dienststelle aufzunehmen. Die Direktion ist unter landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-6675 3000 zu erreichen.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen.

Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden (§ 33, Abs. 2 DSchG RLP).

Schutz des Wasserhaushalts

Den Bauherren wird angeraten, Anlagen zur Wasserspeicherung wie z.B. Zisternen zur Brauchwassernutzung zu installieren. Unbelastete Oberflächen (z.B. Stellplätze) sollen offenporig befestigt werden (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.).

Befestigung von Wegen und Zufahrten etc.

Die Befestigung von Zufahrten und Wegen sollten wasserdurchlässig gestaltet werden (bspw. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Ökopflaster oder wassergebundene Decken).

Die extensive Begrünung von Dachflächen wird empfohlen.

Drainagewasser

Während Baumaßnahmen ist auf vorhandene Drainagen zu achten, durchtrennte Drainagen sind wieder herzustellen.

Drainagewasser ist dem Grundwasser an geeigneter Stelle mittels Versickerungsanlagen wieder zuzuführen. Die Einleitung von Drainagewasser in das ist Abwassersystem ist unzulässig.

Energie

Im Plangebiet dürfen fossile Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.

Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG)

Auf die gesetzlichen Regelungen zu Grenzabständen von Einfriedungen (§ 42 LNRG) und Grenzabständen für Pflanzen (§§ 44 - 47 LNRG) wird hingewiesen.

Dementsprechend sind Pflanzungen und Einfriedungen an einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück oder einem Wirtschaftsweg 0,5 m von der Grenze zurückzusetzen.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 sowie DIN 19731 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

Gemäß DIN 18300 soll anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden. Nach Beendigung der Baumaßnahme werden verdichtete Böden, soweit es sich um Vegetationsflächen handelt, wieder aufgelockert.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731, DIN 18915) zu berücksichtigen. Im Falle der Errichtung von Baukörpern wird die Erstellung eines entsprechenden Bodengutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vogelschlag

Großflächige Glasfronten an Gebäuden sind durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu sichern. Am besten eignen sich hier vertikale Streifenmuster oder entspiegelte Gläser.

Vermeidung von Lichtverschmutzung

Bei Außenbeleuchtungen an Gebäuden oder im Straßenraum sollten die Lichtkegel auf den zu beleuchtenden Bereich gebündelt und gegen Abstrahlung nach oben abgeschirmt werden. Optimal sind Lampen mit Bewegungsmeldern.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und jagenden Fledermäusen sollten Lampen mit entsprechendem warm-weißem oder gelbem Lichtspektrum eingesetzt werden (z.B. LEDs mit einer Farbtemperatur von 3.000-4.000 Kelvin, Natriumdampf-Hochdrucklampen).

Herschbach, den.....
(Axel Spiekermann, Ortsbürgermeister)

4. Anhang - Pflanzenliste

Pflanzenliste I – Laubbäume

Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Tilia cordata - Winterlinde
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche

Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Holzapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere

Pflanzenliste II – Sträucher

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Corylus avellana – Haselnuß
Crataegus monogyna – Weißdorn
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundsrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Salix caprea - Salweide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball