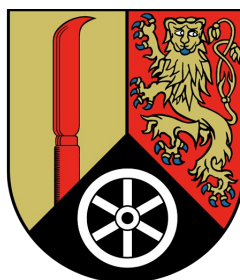


Gemeinde Norken



Bebauungsplan „Am Weissen Berg“

– TEXTLICHE FESTSETZUNGEN –

Planungsträger: Ortsgemeinde Norken
57629 Norken

Planung: StadTraum Ingenieurbüro für Bau & Umwelt
Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub
FB Architektur & Städtebau

Kölner Straße 1
57629 Müschenbach



Inhaltsverzeichnis

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise
4. Überbaubare Grundstücksfläche
5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Regenwasserbewirtschaftung
6. Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung baulicher Nebenanlagen
3. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke
4. Einfriedungen

III. Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Kompensation der Eingriffe im Sinne von §1a BauGB; §8a BNatSchG)

IV. Hinweise



I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 BauGB und §1 Abs.2 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet **WA1 & WA2** gemäß §4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gemäß §4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gemäß §1 Abs. 6 (1) BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 BauGB und §§16-21a BauNVO)

2.1 Maß der baulichen Nutzung (**WA 1**):

Grundflächenzahl als Höchstmaß : **0,3**
Geschossflächenzahl als Höchstmaß : **0,6**
Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß: **II**
maximale Firsthöhe bei SD/ WD/ PD: **FH 10,00 m**
maximale Gebäudehöhe bei FD: **GH 8,50 m**

2.1 Maß der baulichen Nutzung (**WA 2**):

Grundflächenzahl als Höchstmaß : **0,7**
Geschossflächenzahl als Höchstmaß : **1,4**
Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß: **II**
maximale Firsthöhe bei SD/ WD/ PD: **FH 10,00 m**
maximale Gebäudehöhe bei FD: **GH 8,50 m**

Die maximale Gebäudehöhe **GH** und Firsthöhe **FH** von 8,50 m / 10,00 m (II Vollgeschosse), ab dem tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes mit der Gebäudekante, darf nicht überschritten werden.

Unterster Bezugspunkt:

Als unterster Bezugspunkt gilt der tiefste Anschnitt des natürlichen Geländes mit der Gebäudekante.

Oberster Bezugspunkt:

Als oberster Bezugspunkt für die Gebäudehöhe wird der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes festgesetzt (ohne Schornstein, Antennen, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen oder ähnliche Aufbauten).

3. Bauweise

(§9 Abs.1 BauGB und §22 BauNVO)

3.1 Bauweise (WA 1):

1. Zulässig ist eine offene Bauweise (**o**).
2. Es sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig.
3. Die zulässige Dachneigung beträgt bei Flachdächern 0° und bei geneigten Dächern 10° - 60°.
4. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
5. Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3.2 Bauweise (WA 2):

1. Zulässig ist eine offene Bauweise (**o**).
2. Es sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig.
3. Die zulässige Dachneigung beträgt bei Flachdächern 0° und bei geneigten Dächern 10° - 60°.
4. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
5. Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§9 Abs.1 BauGB und §23 BauNVO)

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und/oder Baulinien vorgegeben.
2. Bauliche Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen/Baulinien zulässig, sofern sie innerhalb des überbaubaren Grundstückes liegen und der geltende Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet ist.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Regenwasserbewirtschaftung

(§9 Abs. 1 Nr. 14, 20, 25a und b BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind in unterschiedliche Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen unterteilt. Sie sind mit dementsprechenden Zusätzen (Ax; Sx und Ex) gekennzeichnet. Nähere Festsetzungen zu diesen Maßnahmen befinden sich unter III. Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen.

Die öffentlichen Grünflächen dienen gemäß §55 Abs.2 BauGB überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umgebungsgebietes.

6. Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

(§9 Abs. 1a BauGB)

Die Festsetzungen werden in einem gesonderten Teil der Textlichen Festsetzungen (III. Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen) behandelt.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen **(§9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 6 LBauO)**

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

1.1 Baukörpergestaltung

Die Fassaden und Außenwände sind zu verputzen oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Bei der Gestaltung der Außenwandflächen wird empfohlen auf glänzende Metall- oder Kunststoffoberflächen zu verzichten. Bei verputzten Außenwandflächen oder Farbgestaltung des Sichtmauerwerkes wird empfohlen auf grelle und ortsunübliche Leucht- und Signalfarben wie z.B. Signalrot und Verkehrsgelb usw. zu verzichten.

Bei Unterkellerung des Gebäudes wird das Prinzip der "weißen Wanne" empfohlen. Aufgrund möglichen Hangwassers sollte die Herstellung der Unterkellerung in Wu- Betonbauweise umgesetzt werden.

1.2 Dachgestaltung

Dachform und -neigung

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen mit einer Dachneigung von 0° bei Flachdächern und 10° bis 48° bei geneigten Dächern (Sattel-, Walm-, und Pultdächer) zulässig.

Dacheindeckung und -farbe

Dacheindeckungen sind in Schiefer, Kunstschiefer, Betondachsteinen, Dachziegeln oder Dachpfannen auszuführen. Die zulässigen Farben für diese Dacheindeckungen sind: Schwarz, anthrazit, grau, braun und rot in matt oder seidenmatt. Hochglanzoberflächen wie z.B. Metalleffekt-Pfannen sowie reflektierende, mehrfarbige oder gemusterte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Dacheingrünungen

Dachbegrünungen oder Dacheingrünungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes generell zulässig.

1.3 Solaranlagen

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren für Solarthermie in bzw. auf der Dachfläche sind generell zulässig.

2. Gestaltung baulicher Nebenanlagen und Zufahrten **(§88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Bauliche Nebenanlagen sind innerhalb der Grundstücksflächen, gemäß den geltenden Vorschriften der LBauO zu errichten.

Stellplätze, Zufahrten und Aufstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen; sie sind z.B. mit Rasenpflaster, Pflastersteinen mit Sicker-/Rasenfuge (Fugenanteil >25%), wasserdurchlässigem Pflaster oder als Kombination aus Grünfläche mit befestigten Fahrspuren zu erstellen.

3. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke **(§88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder einer anderen zulässigen Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten und pflegen.

Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.
Die Gehölzarten sind der Liste im Anhang zu entnehmen.

4. Einfriedungen (§88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind in Form von Mauern, in offener Form wie z.B. Doppelstabgitter oder Holzlattenzaun sowie grundsätzlich in Form von Gehölzstreifen und Hecken aus der Pflanzliste im Anhang des Textteiles zulässig.

Es gelten die Abstands- und Höhenmaße der gültigen Fassung der LBauO Rheinland-Pfalz. Maschendrahtzäune und Stacheldraht sind nicht zulässig.



III. Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs. 1a BauGB)

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Kompensation der Eingriffe im Sinne von §1a BauGB; §8a BNatSchG)

1.1 Ausgleichsmaßnahmen

(§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und Abs. 1a BauGB)

A1 Entwicklung einer Streuobstwiese

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ist auf ca. 900 m² Grundstücksfläche eine extensiv gepflegte, d.h. ohne Einsatz von Mineraldünger und Pflanzenschutzmitteln, blütenreiche Streuobstwiese zu entwickeln. Der Pflanzabstand der Obstbäume untereinander beträgt mindestens 10,00 Meter.

A2 Festsetzung von Anpflanzungen im Bereich nicht überbaubarer Flächen

Im Bereich der nicht überbaubaren Flächen werden gemäß der Planurkunde jeweils 7 einheimische Hochstämme und Sträucher als Pflanzgebot festgesetzt. Dadurch wird ein natürlicher Saumbereich zur angrenzenden offenen Landschaft geschaffen.

1.2 Schutzmaßnahmen

(§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b)

S1 Flächen zur Erhaltung und Schutz von Natur- und Landschaft

Auf dieser Fläche werden unter anderem eine Kirschbaumreihe sowie als Schutzmaßnahme festgesetzt. Diese sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Zuordnungsfestsetzung

Um zu gewährleisten, dass eine zügige Eingrünung des Plangebietes unabhängig vom Baufortschritt erfolgt, ist es anzuraten die Pflanz- und Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Erschließung der geplanten Erschließungsstraße umzusetzen. Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich, der mit der Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Kosten für die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen für den Ausgleich **A1 – A2** werden auf Grundlage der örtlichen Satzung über Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a - 135c BauGB mit 43 % der neu herzustellenden Verkehrsflächen und 57% den Wohnbauflächen zugeordnet.

IV. Hinweise

1. Bei allen Bauarbeiten sind die DIN 18916 und die RAS-LP4 zum Schutz des Oberbodens und der Gehölze unbedingt zu beachten und anzuwenden.
2. Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist soweit als möglich zu versickern bzw. zurückzuhalten. Weiterhin wird empfohlen, das Regenwasser zu Brauchwasserzwecken zu nutzen.
3. Es ist darauf zu achten, dass bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen sind und für Neubauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durch einen Baugrundberater / Geotechniker empfohlen. Die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung ist spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter:
<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html> zur Verfügung.
Die Übermittlungspflicht obliegt dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z.B. Ingenieurbüro, Bohrfirma).
4. Die maximale Firsthöhe (**10,00 Meter**) / Gebäudehöhe (**8,50 Meter**) ab dem tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes mit der Gebäudekante, darf nicht überschritten werden.
5. Deutsche Telekom, Koblenz:
In dem Plangebiet befinden sich Leitungen der Telekom Deutschland GmbH. Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass keine Kabel verändert werden müssen. Sollten sich während der Planungs- und Bauphase jedoch andere Erkenntnisse ergeben, sind diese unverzüglich der Telekom Deutschland GmbH unter folgender Kontaktadresse zu melden:
Deutsche Telekom GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1 Herrn Leidig, Phillipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83310; E-Mail: Thomas.Leidig@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Seibert, Phillip-Reis-Str. 1, 57610

Altenkirchen (Rufnummer 02681/83305; E-Mail: Elmar.Seibert@telekom.de). In Teilbereichen des Plangebietes befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollte sich bei Baumaßnahmen dieser Verdacht bestätigen, ist dies unverzüglich den oben genannten Ansprechpartnern zu melden. Die Telekom Deutschland GmbH weist darauf hin, dass eigenmächtige Veränderungen an ihren Anlagen unzulässig sind und bei sämtlichen Baumaßnahmen die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom zu beachten ist.

6. Archäologische Funde:

Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen. Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens zwei Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261/66753000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereich, in den archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr.13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen bis zu 125.000 € geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).