

Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kaltenengerser Weg III“

Stand: **05.07.2012**
Fassung: **Satzung**
Verbandsgemeinde: **Weißenthurm**
Gemeinde: **Sankt Sebastian**
Gemarkung: **Sankt Sebastian**
Flur: **2**

Textfestsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letztgültige Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), letztgültige Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl.S.159), letztgültige Fassung

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 2. April 1998 (GVBl. 1998 S. 97), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm - Teilbereich 4.1 - Kärlicher Straße 4, 56575 Weißenthurm, während der Dienststunden eingesehen werden.

Gliederung

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2.1 Allgemeines Wohngebiet „WA“
 - 1.2.2 Einschränkung der Nutzungen
- 1.3 Einschränkung der Zahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet
- 1.4 Garagen, Carports und Stellplätze
- 1.5 Nebenanlagen
- 1.6 Höhe der baulichen Anlagen (Bezugspunkt, Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe)
- 1.7 Mindestgrundstücksgröße
- 1.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 1.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.10 Oberflächenwasserversickerung

2.0 Örtliche Bauvorschriften

- 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlage
 - 2.1.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
- 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
 - 2.2.1 Vorgärten
 - 2.2.2 Einfriedungen und Sichtschutzblenden
 - 2.2.3 Gestaltung der Stellplätze, der Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen/Carports und sonstiger Verkehrsflächen
 - 2.2.4 Abfallbehälterstandplätze
- 2.3 Stellplatzverpflichtung (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

3.0 Hinweise

- 3.1 Archäologische Funde
- 3.2 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub
- 3.3 Regenwasserbehandlung
- 3.4 Wasserschutzzone
- 3.5 Hochwasserschutz
- 3.6 Stromversorgung bei Hochwasserproblematik
- 3.7 20-kV-Kabeltrasse
- 3.8 Auffüllungen
- 3.9 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit
- 3.10 Boden und Baugrund
- 3.11 Nachbarrechtsgesetz

B. Festsetzungen

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse, die Gesamtgebäudehöhe, die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl gelten entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstwerte.

1.2 Art der baulichen Nutzung

1.2.1 Allgemeines Wohngebiet „WA“

Die in der Planzeichnung als „WA“ gekennzeichneten Flächen werden als „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2.2 Einschränkung der Nutzungen

Die in § 4 (allgemeines Wohngebiet) Abs. 3 BauNVO, Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.3 Einschränkung der Zahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet

In dem in der Planzeichnung als Ordnungsbereich 1 gekennzeichneten Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstwerte pro Wohngebäude bei Einzelhausbebauung maximal 4 Wohneinheiten und bei Doppelhausbebauung maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Im als Ordnungsbereich 2 gekennzeichneten Bereich sind entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstwerte pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten unabhängig von Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig.

1.4 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen. Dabei muss die Garagenvorderkante einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

1.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern landesrechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

1.6 Höhe der baulichen Anlagen (Bezugspunkt, Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe)

Die Sockelhöhe wird festgesetzt als maximal zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens; sie darf maximal 0,50 m über der Verkehrsfläche (L 126, Hauptstraße) liegen, die mittig vor der Gebäudeaußenwand angrenzt. Bezugspunkt für die Trauf- und die Firsthöhe ist die festgesetzte zulässige Sockelhöhe (SH).

Als maximale Traufhöhe gilt das Maß von der Sockelhöhe (SH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenhaut des Dachs, gemessen in der Fassadenmitte.

Als maximale Firsthöhe gilt das Maß von der Sockelhöhe (SH) bis zum oberen Abschluss des Dachs.

1.7 Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgröße von Wohnbaugrundstücken beträgt innerhalb der Ordnungsbereiche 1 und 2

- 400 qm für Grundstücke zur Errichtung von freistehenden Einzelhäusern,
- 300 qm für Grundstücke zur Errichtung von Doppelhaushälften.

1.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In dem durch entsprechendes Planzeichen gekennzeichneten Bereich zwischen der Hauptstraße und einer Abstandslinie von 40 m, gerechnet ab der Achse der Hauptstraße, sind Schlaf- und Kinderzimmer, welche sich durch Fenster zur Hauptstraße hin öffnen, mit mechanischen Be- und Entlüftungsanlagen zu versehen. Zudem dürfen hier keine Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) zur Hauptstraße hin angeordnet werden.

Hinweis: Es wird gemäß Schallgutachten empfohlen, Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern durch geeignete Grundrissanordnungen an den zur Hauptstraße abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Die Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB) wurden für das gesamte Plangebiet analog der Vorgaben der seinerzeit für das BG „Am Kaltenengerser Weg I“ angefertigten schallschutztechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüro Pies vom 20.01.2006 angewendet.

Hierzu ist das Ing.-Büro Pies gehört worden. Die Zulässigkeit ist durch die ergänzende Stellungnahme des Büro Pies (Schalltechnisches Ingenieurbüro) vom 27.06.2012 zum Schallschutzgutachten aus dem Jahre 2006 nachgewiesen. Die ergänzende Stellungnahme ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

1.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pro Baugrundstück sind straßenseits ein mindestens mittelkroniger heimischer Laubbaum und zwei weitere mindestens kleinkronige Bäume oder ein mindestens kleinkroniger Baum und zwei Großsträucher anzupflanzen.

- Die Laubbäume sind mit einem Stammumfang (STU) von mind. 12 – 14 cm zu pflanzen.
- Die Obstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen, Stammumfang (STU) 8 – 10 cm.
- Mindestqualität bei Strauch- und Heckenpflanzungen sind 2 x verpflanzte Ware, 60 – 100 cm Höhe.

1.10 Oberflächenwasserversickerung

Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss darf nicht in den Schmutzwasserkanal, sondern muss in eine Sickerwassermulde auf dem Grundstück geleitet werden; lediglich der Überlauf dieser Mulde darf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

2.0 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Als Dachform sind nur geneigte Dächer mit 28° bis 45° Dachneigung zulässig. Für Pultdächer beträgt die Mindest-Dachneigung 15° im Ordnungsbereich 1 und 6° im Ordnungsbereich 2.

Dachgauben und Zwerchhäuser sind grundsätzlich zulässig.

Zwerchhäuser sind definiert durch aufgehendes Außenmauerwerk an der Dachtraufe ohne durchlaufende Dachschrägen. Der First von Zwerchhäusern muß unter dem Hauptfirst liegen. Zwerchhäuser dürfen maximal 3,00 m breit ausgeführt werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten; sie müssen einen Abstand von mindestens 1,25 m zum giebelseitigen Rand der Dachfläche sowie 0,90 m zum First einhalten (gemessen parallel zur Dachneigung).

Dachaufbauten sowie Dacheindeckungsmaterialien, die der Energiegewinnung dienen, sind ohne Einschränkungen zulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.2.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze. Vorgärten sind – mit Ausnahme von Zufahrten, Stellplätzen und Zugängen – als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.2.2 Einfriedungen und Sichtschutzblenden

Einfriedungen (z.B. Zäune und Hecken) sowie Mauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhenmessung ist die Oberkante der nächstgelegenen angrenzenden Verkehrsfläche.

2.2.3 Gestaltung der Stellplätze, der Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen/Carports und sonstiger Verkehrsflächen

Stellplätze sowie Garagen- bzw. Grundstückszufahrten und sonstige Verkehrsflächen sind aufgrund der wasserrechtlichen Bestimmungen für die Wasserschutzzone IIIA mit wasserundurchlässigen Materialien (z.B. Pflastersteine oder bituminöse Befestigung) auszuführen.

2.2.4 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze auf privaten Flächen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie des Vorgartenbereichs zulässig. Die Standorte der Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, durch berankte Pergolen oder Hecken in mindestens der Höhe der Abfallbehälter einzugrünen.

2.3 Stellplatzverpflichtung (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen beträgt für frei stehende Einfamilienhäuser sowie für Doppelhaushälften 2,0 Stellplätze.

Für Gebäude mit zwei Wohnungen sind je Wohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen; weisen eine oder zwei Wohnungen eine Wohnfläche von mehr als 120 m² auf, so sind davon abweichend für jede Wohnung mit mehr als 120 m² je 2 Stellplätze nachzuweisen.

3.0 Hinweise

3.1 Archäologische Funde

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 gemäß denkmalschutzrechtlicher Bestimmungen der zuständigen Denkmalpflegebehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Telefon 0261/6675-3000, Telefax 0261/7019-889) zu melden. Die Denkmalpflegebehörde bittet darum, ihr den Beginn von Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen.

3.2 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18300 gesondert abzutragen und auf Flächen, die für eine Vegetationsentwicklung vorgesehen sind, aufzubringen. Sollte die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub nicht möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z. B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen und durch Entsorgungsnachweis darzulegen.

3.3 Regenwasserbehandlung

Der auf privaten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasserabfluss (von Dächern, Terrassen und Zugängen) soll nicht in den Schmutzwasserkanal, sondern soll in eine Sickerwassermulde auf dem Grundstück geleitet werden; der Überlauf dieser Mulde soll an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Regen- und Brauchwasseranlagen sind den Verbandsgemeindewerken Weißenthurm anzuzeigen.

3.4 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des durch Rechtsverordnung vom 03.03.1982 (in Kraft seit 16.03.1982) festgesetzten Wasserschutzgebiets. Die in der Rechtsverordnung aufgeführten Bestimmungen sind einzuhalten.

3.5 Hochwasserschutz

Das gesamte Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet des Rheins. Es sind entsprechende Vorkehrungen zum Hochwasserschutz in den Gebäuden zu treffen.

Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

3.6 Stromversorgung bei Hochwasserproblematik

Hausanschluss- und Zähleranlagen zur Stromversorgung müssen auch bei Extremhochwasser gefahrlos bedient werden können und daher hochwassersicher angelegt werden. Es ist somit erforderlich, dass sich die Bauherren bereits in der Planungsphase mit dem Service-Center Koblenz der KEVAG, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz, in Verbindung setzen und ihre Planungen abstimmen.

3.7 20-kV-Kabeltrasse

Bei Tiefbauarbeiten im Bereich der 20-kV-Kabeltrasse innerhalb des Gehweges parallel der Landesstraße 126 ist unbedingt darauf zu achten, dass die zum Einsatz kommenden Maschinen – Bagger usw. – die vorhandene Netzanlage nicht beschädigen. Mit Bauarbeiten beauftragte Unternehmen müssen sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der KEVAG Verteilnetz GmbH in Verbindung setzen, damit die notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Netzanlagen und evtl. erforderlich werdende Kabelumlegungen abgestimmt werden können.

3.8 Auffüllungen

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden einhalten.

3.9 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind. Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

3.10 Boden und Baugrund

Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau wird darauf hingewiesen, dass bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen sind.

3.11 Nachbarrechtsgesetz

Seitens der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz wird auf die Einhaltung des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz bei vorgesehenen Anpflanzungen bzw. Einfriedungen entlang landwirtschaftlicher Nutzflächen hingewiesen.

Ausfertigung:

Aufgestellt: 15.12.2011

Vorstehende Textfestsetzungen waren
Gegenstand des Planaufstellungs-
verfahrens und entsprechen dem Willen
des Ortsgemeinderates.
Die Verfahrensvorschriften wurden
eingehalten.

Ortsgemeinde Sankt Sebastian

Kröll Ingenieure GmbH

Sankt Sebastian, den 17.07.2012

Sankt Sebastian, den 17.07.2012

.....
Henning Oster (1. Ortsbeigeordneter)

.....
Dipl.-Ing. (FH) Jörg Jösch

Rechtsverbindlichkeit:

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte am 24.07.2012 in der
Heimatzeitung „Blick aktuell“ der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Nr. 30/2012).

Verbandsgemeindeverwaltung

W e i ß e n t h u r m

Tb. 4.1 - Bauleitplanung – Ju.

Im Auftrag:

Kathrin Schmidt