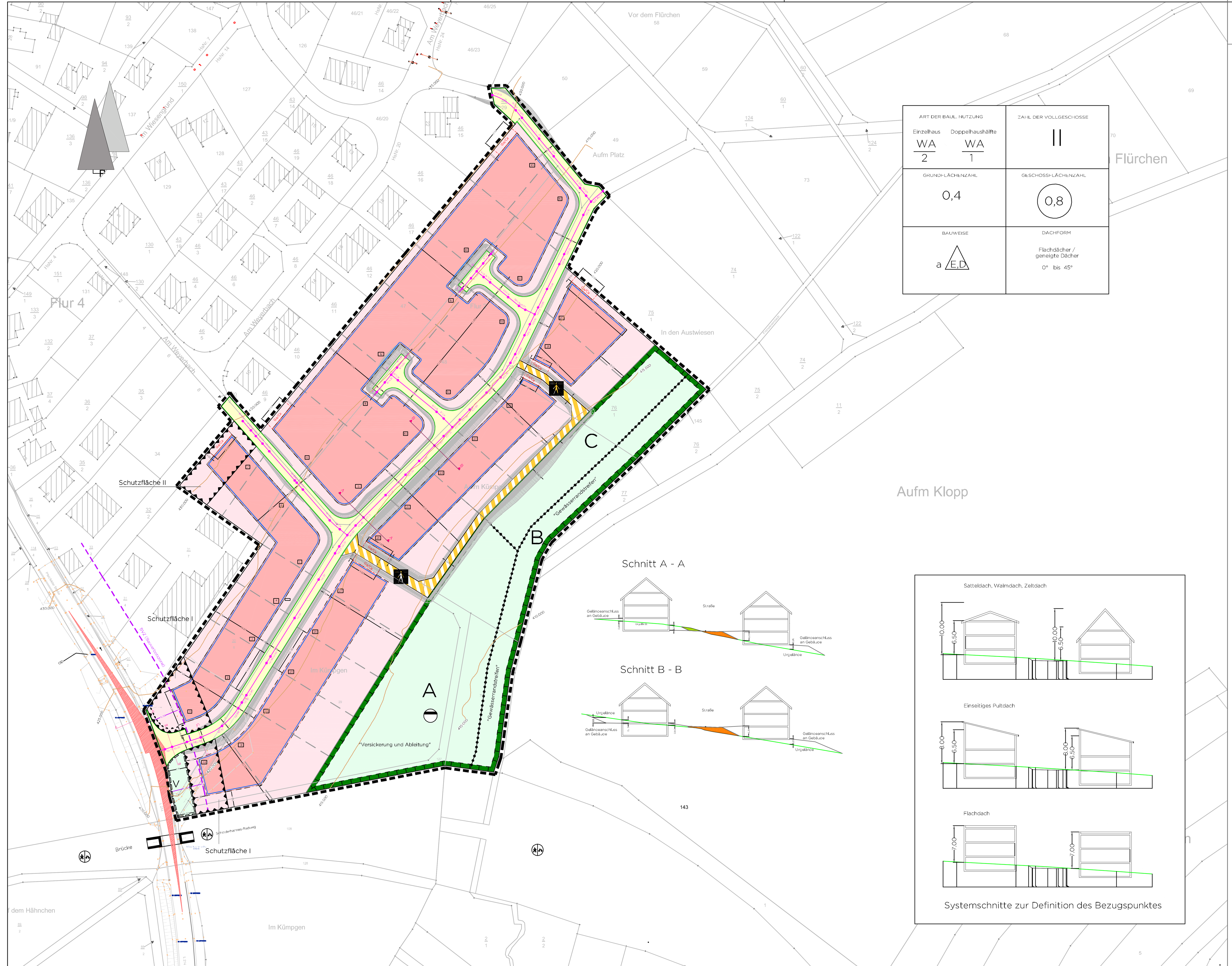


ZEICHENERKLÄRUNG

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. § 4 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

0.4 Grundflächenzahl GRZ max. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0.8 Geschossflächenzahl GFZ max. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

o Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

E,D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ga/Ca Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4,11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

V Öffentliche Verkehrsgrünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzungsunterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)

Mit Geh-Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

z.B. A Zuordnungsbuchstabe zu grünordnerischen Festsetzungen

450 Höhenschichtlinie z.B. 450 m ü. NN

empfohlene Grundstücksgrenze

Bauverbotszone gemäß § 22 LStrG ; Baubeschränkungszone gemäß § 23 LStrG

Versickerung von Niederschlagswasser

421.21 Festsetzung unterer Maßbezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen (= m ü. NHN)

Sichtdreieck

Maßstab: 1:1000

TEXTFESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 2 BIS 9 BAUNVO)

(1) Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässigkeitskatalog:

a) Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

c) Unzulässig sind:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

(1) Grund- und Geschossflächenzahl

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus dem Eintrag in der Planurkunde.

(2) Zahl der Vollgeschosse

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Sofern das Kellergeschoss bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss anzurechnen ist, sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig, unter der Bedingung, dass auf der Bergseite des jeweiligen Grundstücks nur 2 Vollgeschosse sichtbar sind.

Bei Gebäuden mit Flachdach ist maximal 1 Vollgeschoss zzgl. eines Staffelgeschosses zulässig. Sofern das Kellergeschoss bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss anzurechnen ist, sind maximal 2 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss zulässig, unter der Bedingung, dass auf der Bergseite des jeweiligen Grundstücks nur 1 Vollgeschoss zzgl. Staffelgeschoss sichtbar ist.

(3) Höhe baulicher Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet gelten folgende Regelungen:

a) Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe (FH) ist bei bergseitiger Erschließung definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche bis Oberkante First.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente.

Die Firsthöhe (FH) ist bei talseitiger Erschließung definiert als das Abstandsmaß des höchsten, bergseitig angrenzenden, natürlichen Geländes bis Oberkante First.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe ist das an der bergseitigen Gebäudemitte angrenzende natürliche Gelände.

b) Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe (TH) ist bei bergseitiger Erschließung als das Abstandsmaß von der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente.

Die Traufhöhe (TH) ist bei talseitiger Erschließung definiert als das Abstandsmaß des höchsten, bergseitig angrenzenden natürlichen Geländes und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe ist das an der bergseitigen Gebäudemitte angrenzende natürliche Gelände.

c) Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (GH) ist bei bergseitiger Erschließung definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche bis Oberkante Gebäude.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente.

Die Gebäudehöhe (GH) ist bei talseitiger Erschließung definiert als das Abstandsmaß des höchsten, bergseitig angrenzenden, natürlichen Geländes bis Oberkante Gebäude.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist das an der bergseitigen Gebäudemitte angrenzende natürliche Gelände.

Bei Eckgrundstücken sind die angrenzenden Straßen für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen maßgeblich.

Die durch die topographischen Verhältnisse bedingten, zur Gründung der Gebäude erforderlichen talseitigen Sockel- bzw. Untergeschosse sind durch Geländeaufschüttungen zu verdecken und der natürlichen Geländeoberfläche anzupassen.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 10° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):
Firsthöhe: 10 m
Traufhöhe: 6,50 m

II. Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.)
Firsthöhe: 8 m
Traufhöhe: 6,50 m

III. Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°)
Gebäudehöhe: 7,00 m

3 BAUWEISE SOWIE STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO)

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

Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:

Maximale Frontlänge Einzelhaus: 24,00 m

Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 12,00 m

Maximale Frontlänge Doppelhaus: 24,00 m

Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition zulässig:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude von höchstens 24 m Länge (gemessen ohne Garagen), die an allen seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare, an einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze und an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand - auch gestaffelt - aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Ihre größte Länge darf höchstens 12 m pro Doppelhaushälfte betragen (gemessen ohne Garagen).

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden

4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)

(1) Nebenanlagen

(§ 9(1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie).

Bei Eckgrundstücken müssen sie zu der seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (auch Wirtschaftswege) einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

(2) Flächen für Garagen und Carports

(§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Flächen und zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)

Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden ist wie folgt festgesetzt:

Einzelhaus: 2 Wohnungen

Doppelhaushälfte: 1 Wohnung

6 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)

(1) Ein- und Ausfahrverbot zur Landesstraße (L 214)

Von dem nördlichen Eckgrundstück im Einmündungsbereich zur Landesstraße (L214) ist keine Ein- und Ausfahrt zur Landesstraße (L214) Flurstück Gemarkung Norath, Flur 2, Nr. 114/4 zulässig.

7 FLÄCHE FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) NR. 14 UND20 BAUGB)

Die festgesetzte Fläche im Ordnungsbereich A für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dient der Unterbringung eines Versickerungsbeckens, in dem eine Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des im Bebauungsplangebiet anfallenden Niederschlagswassers stattfindet.

8 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 ABS.1 NR. 21 BAUGB)

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehenen Flächen sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die anfallenden Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten eine Trasse mit einer Breite von mindestens 3 m freizuhalten.

Leitungsgefährdende Anpflanzungen sind unzulässig.

9 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBELÄGE

Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.

Hinweis: Das Erfordernis ergibt sich aus den Anforderungen des Landeswassergesetzes (§ 61 LWG). Nach § 10 Abs. 4 LBauO sind zudem Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich einschränken, nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

10 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS NOTWENDIG SIND (§ 9 (1) NR. 26 BAUGB)

Die in der Planurkunde gekennzeichneten Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, werden dem jeweiligen Eigentümer als Teil des Baugrundstückes zugeordnet.

Darüber hinaus dürfen die zur Abfangung des Straßenkörpers notwendigen Rückenstützen in einer Tiefe von 0,25 m auf den privaten Grundstücken liegen.

11 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN/ -LEITUNGEN (§ 9 (1) NR. 13 BAUGB)

Im Bebauungsplangebiet ist die Führung von Versorgungsleitungen, die der Versorgung und öffentlichen Bereitstellung von Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und elektronischen Medien dienen, nur in unterirdischer Form zulässig.

12 ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ANLAGEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORSCHRIFTEN (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)

Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2016, einzuhalten.

Innerhalb der Schutzfläche I für schädliche Umwelteinwirkungen sind in den von Pegeln = 49 dB betroffenen Bereichen für Schlafräume fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

Innerhalb der Schutzfläche II für schädliche Umwelteinwirkungen wird im Nahbereich des bestehenden Gewerbebetriebes der Richtwert für einzelne Geräuschspitzen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes von 85 dB(A) überschritten. In dem Nahbereich des Gewerbebetriebes sind aufgrund der Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel in einem Abstand von ca. 20 m keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen zulässig.

13 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) NR. 25 A UND 25 B BAUGB SOWIE § 88 (6) LBAUO)

Innere Durchgrünung durch Pflanzung von Laubgehölzen II. Ordnung/ Obstgehölzen, Sträuchern /Strauchhecken

Auf dem jeweiligen privaten Baugrundstück sind mindestens 25% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen und mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens 2 halb- bis hochstämmige landschaftstypische Obstbäume (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder 1 hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind zu ersetzen.

Es sollen vorzugsweise Pflanzen gemäß der Pflanzliste im Anhang 1 der Textfestsetzungen verwendet werden.

14 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 34 ABS. 5 S. 2 BAUGB I. V. M. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen § 39 BNatSchG

VM 1 Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18300 gesondert abzutragen und auf Flächen, die für eine Vegetationsentwicklung vorgesehen sind, aufzubringen. Die Überschussmassen sind einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

VM 2 Abgrabungen sind auf das Mindestmaß zu begrenzen. Die Überschussmassen sind ordnungsgemäß zu verwerten.

VM 3 Stellplätze, Zufahrten, Wegen und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen und begrünten Belägen wie Rasenpflaster, Schotterrasen und wassergebundenen Decken zu befestigen.

VM 4 Definierte Nutzung ausschließlich des Geltungsbereichs für Bebauung, Lager, Andienung, Baustelleneinrichtung zum Schutz der empfindlichen benachbarten Flächen durch Aufstellen eines Bauzauns.

VM 5 Nötige Rodungsarbeiten dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden, um eine Störung während der Brutzeit zu vermeiden.

VM 6 Die Beleuchtung ist als insektenfreundliche Beleuchtung (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin, Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung) mit zielgerichteter Ausleuchtung, geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung (keine nach oben strahlende Fassadenbeleuchtung oder Himmelsstrahler) sowie bedarfsgerechter Steuerung auszuführen.

Konkrete Ausgleichsmaßnahmen (AM)

AM 1 Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens 2 halb- bis hochstämmige landschaftstypische Obstbäume (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder 1 hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind zu ersetzen.

AM 2 Ordnungsbereich A - Versickerung und Ableitung
Das Versickerungsbecken ist naturnah anzulegen und mit einer artenreichen Wildpflanzenmischung (Kräuteranteil 30%) für feuchte Standorte zu versehen, die bei temporärem Wassereinstau bodenhaltend wirken.
Zur Schaffung einer Randeingrünung sind pro 200 m² 5 Gehölzgruppen mit jeweils 5-7 stadorttypischen Sträuchern (Pflanzabstand 1,50 m x 1,00 m) anzupflanzen. Für die Pflanzungen sind die Arten der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

AM 3 Auf dem Flurstück 60/2, Flur 1, Gemarkung Norath erfolgt die Umwandlung eines Nadelbaum-Fichtenmischwaldes in einen Laubmischwald, einheimischer Laubbaumarten auf einer Fläche von 33.000 m².

15 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)

15.1 ÖFFENTLICHE VERKEHRSGRÜNFLÄCHE (V)

Mindestens 20 % der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrünfläche" sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

15.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ORDNUNGSBEREICH A

Das naturnah anzulegende Versickerungsbecken im Ordnungsbereich A ist mit einer artenreichen Wildpflanzenmischung (Kräuteranteil 30%) für feuchte Standorte zu versehen, die bei temporärem Wassereinstau bodenhaltend wirken.

15.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ORDNUNGSBEREICH B

Die öffentliche Grünfläche im Ordnungsbereich B mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen" dient der Unterbringung eines naturnahen Gewässerrandstreifen im Verlauf des Fronwiesenbaches. Der Gewässerrandstreifen ist der natürlichen Gewässerentwicklung zu überlassen. Es sollen vorzugsweise Pflanzen der Pflanzliste „Bäume und Sträucher der Weichholzzone" verwendet werden.

Bauliche Anlagen jeglicher Art sind unzulässig.

Bäume und Sträucher der Weichholzzone

Alnus glutinosa	Rot- oder Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Salix alba	Silberweide
Salix pentandra	Lorbeerweide
Salix fragilis	Bruchweide
Betula pubescens	Moorbirke
Salix cinera	Grau-undAschweide

15.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ORDNUNGSBEREICH C

Im Ordnungsbereich C sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und einer natürlichen Entwicklung zu überlassen. Werden Ergänzungspflanzungen vorgenommen, so sind vorzugsweise Pflanzen der Pflanzliste „Bäume und Sträucher der Weichholzzone" zu verwenden.

Blattgröße: 0,733 m*0,622 m= 0,456 m²

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

16 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB I. V. M. § 88 (1) ZIFFER 1 UND § 88 (6) LBAUO)

16.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind nur Dächer mit einer Neigung von 0° bis 45°. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und Dachneigung frei.

16.2 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten dürfen 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

16.3 EINDECKUNGSMATERIALIEN

Für die Dacheindeckung der Wohngebiete sind nur Dacheindeckungsmaterialien in Form von unglasierten Dachsteinen, Zinkblech und Schiefer für die Haupt- und Nebengebäude zulässig.

Dabei sind folgende Dachfarben zulässig:

Rottöne: Feuerrot (RAL 3000) bis Dunkelrot (RAL 3005)

Brauntöne: Nussbraun (RAL 8011) bis Schokoladenbraun (RAL 8017)

Grau-/Anthrazittöne: Quarzgrau (RAL 7039) bis Anthrazitgrau (RAL 7016)

Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen) auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig.

17 STELLPLÄTZE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 und § 88 (6) LbauO sowie § 47 LBauO)

Auf den betroffenen Grundstücken sind pro Wohnung zwei Stellplätze herzustellen.

18 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (1) ZIFFER 3 UND (6) LBAUO)

Einfriedungen (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (Hecken) u. ä.) der Grundstücke sind an den straßenseitigen Grenzen nur bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und der Oberkante Straßenverkehrsfläche.

19 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sowie Stützmauern sind bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1,50 allgemein zulässig.

Erforderlichenfalls ist die Vorgartenfläche bis auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche aufzufüllen oder abzugraben.

Werden keine Stützmauern angelegt, sind Böschungen im Verhältnis von 1 : 2 (Höhe : Breite) oder flacher herzustellen. Des Weiteren sind die Regelungen der Landesbauordnung RLP beachten und bindend.

Stützmauern sind mindestens 1 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzuversetzen. Stützmauern zur Grenze benachbarter Grundstücke sind mindestens im Abstand ihrer Höhe zurückzuversetzen. Besteht zwischen den maßgebenden Höhenbezugspunkten von benachbarten Grundstücken eine Differenz von über 2,0 m, so kann die Stützmauer ausnahmsweise auch kombiniert auf der gemeinsamen Grenze mit einer Höhe von bis zu 2,50 m hergestellt werden.

B SONSTIGE HINWEISE

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO: Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. auch § 23 (5) BauNVO), sofern keine höherrangigen Rechte betroffen sind.

Hinweis auf § 2 Abs. 2 Garagenverordnung (GarVO): Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Dies gilt nicht beim Einbau von funkgesteuerten elektrischen Garagentoren.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) durch den Bauherrn zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

Artenschutzrelevante Empfehlungen: Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzen ohne ökologische Baubegleitung nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig. Bei der Pflanzgestaltung neu angelegter Gärten sind vorzugsweise einheimische Laubgehölze zu verwenden.

Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushaltes können Ersatzkasten für Vögel, Fledermäuse und Bilche dienen.

Zur Vermeidung von Kollisionen zwischen dem Straßenverkehr und insektenjagenden Fledermäusen wird die Verwendung insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) empfohlen.

Bei Entdeckung geschützter Arten ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Amphibien, ist der Bodenabtrag nur außerhalb der Wintermonate (März bis Oktober) und somit außerhalb der Winterstarre der Tiere durchzuführen. Zufallsbeobachtungen während der Arbeiten sind bei der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung: Die Ortsgemeinde Norath weist sehr deutlich darauf hin, dass Vorgärten und übrige Garten-/ Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen gestaltet werden dürfen. Vielmehr sollte eine blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 (4) Landesbauordnung RLP nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden sollen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Dachbegrünung: Den künftigen Bauherren wird zur Verbesserung des Lokalklimas empfohlen, Dachflächen von Garagen, Carports oder flach geneigten Dächern extensiv zu begrünen.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. a. zu schützen. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und die DIN 19731 zu beachten.

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen."

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG).

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Der Überlauf sollte an die Oberflächenentwässerung angeschlossen werden. Die Zisternen sollten so bemessen werden, dass je 100 m2 versiegelte Grundstücksfläche 4 bis 5 m3 Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Es wird darauf hingewiesen, dass eine vorgesehene Versickerung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG bedarf.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Meldepflicht bei archäologischen Funden: Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zutage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1 Katastervermerk

Die Plangrundlage erfüllt die Anforderungen des § 1 (2) der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzVO).

Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt.

Koblenz, ...

....
Ingenieurbüro Klabautschke

2 Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat am .... gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am .... öffentlich bekannt gemacht.

Norath, ...

....
(Arno Morschhäuser)
Ortsbürgermeister

3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am .... vom Ortsgemeinderat gebilligt.

Sodann wurde die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom ..... bis ....

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am ...... beschlossen.

Norath, ...

....
(Arno Morschhäuser)
Ortsbürgermeister

4. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 Bausetzbuch

Die Durchführung der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 des Baugesetzbuches wurde am xxxxxxxx beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

Norath,

....
(Arno Morschhäuser)
Ortsbürgermeister

5. Ergänzendes Verfahren und Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die Durchführung des ergänzenden Verfahrens gemäß § 215a (2) und (3) BauGB i.V.m. § 214 (4) BauGB wurde am 19.03.2024 beschlossen.

Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.08.2024 bis 27.09.2024 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 22.08.2024 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .... unter Fristsetzung bis zum ....gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Norath, ...

....
(Arno Morschhäuser)
Ortsbürgermeister

6 Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat am .... den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Norath, ...

....
(Arno Morschhäuser)
Ortsbürgermeister

7 Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus nebenstehender Planzeichnung und den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, gemäß Satzungsbeschluss vom .... mit dem Willen des Ortsgemeinderats übereinstimmt und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte und -vorschriften eingehalten wurden.

Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

Norath, ...

....
(Arno Morschhäuser)
Ortsbürgermeister

8 Öffentliche Bekanntmachung / Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB wird angeordnet.

Norath, ...

....
(Arno Morschhäuser)
Ortsbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans ist am .... gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Planunterlagen während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

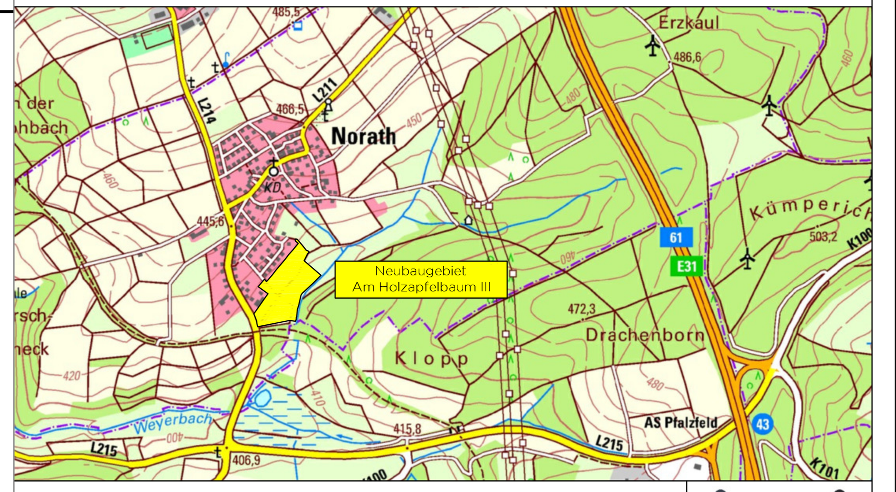
Norath, ...

....
(Arno Morschhäuser)
Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Juli 2022 (BGBl I S. 1054)
5. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
6. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juli 2022 (BGBl S. 922)
7. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
8. Denkmalschutzgesetz RP (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
9. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
10. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
11. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
12. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
13. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl I S. 306)
14. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
15. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
16. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl I S. 1237)
17. Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S.283, 295)
18. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
19. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)
20. Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98)

ÜBERSICHT



Ortsgemeinde Norath

Neubaugebiet "Am Holzapfelbaum III"

Bebauungsplan

Projekt-Nr.: 1533	M.: 1: 1000	Entwurfsplanung
Stand: September 2024	gez.: 30.09.2024	gep.: 30.09.2024 A. Klabautschke

Ingenieurbüro
Moselufer 48
56073 Koblenz

Alfred Klabautschke
Telefon 0 26 1 - 95 22 59 00
Telefax 0 26 1 - 95 22 59 08

INGENIEURBÜRO KLABAUTSCHKE
www.klabautschke.eu
info@klabautschke.eu