

Ortsgemeinde Hirten

2. Änderung Bebauungsplan „Auf der Helt“

Textliche Festsetzungen

Stand: Entwurf

5. Juli 2016

Bearbeitung im Auftrag der Ortsgemeinde Hirten:

REITZ UND PARTNER

Stadtplaner • Ingenieure

Floecksmühle • 56299 Ochtendung

Tel. (02625) 9632 - 0 Fax 9632 - 21

info@reitzpar.de

www.reitzpar.de

Ortsgemeinde Hirten

2. Änderung Bebauungsplan "Auf der Helt"

Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Räumlicher Geltungsbereich

Festsetzung nach § 9 Abs. 7 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Helt“ umfasst die Flächen innerhalb der in der Planzeichnung dargelegten Grenzen.

Art der baulichen Nutzung

Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

Auf den als Allgemeines Wohngebiet bezeichneten Flächen sind zulässig:

1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Darüber hinaus sind keine der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen zulässig.

Bauweise

Festsetzung der Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand.

Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Garagen sind so zu errichten, dass zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstelllänge von mindestens 5,0 m entsteht. Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Zonen nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (außer Garagen und Carports) sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einem umbautem Raum von insgesamt 50 cbm je Baugrundstück zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO

Die seitliche Bauhöhe (**SH**) darf höchstens **4,75 m** über der Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (in der Planzeichnung angegeben durch die Bezugspunkte "B") liegen.

*Definitionen: Der Bezugspunkt (**B**) ist die Mitte der Straßenverkehrsfläche und die Mitte der angrenzenden Grundstücksseite. Bei Eckgrundstücken sind die Höhenwerte der eingetragenen Bezugspunkte zu mitteln (Summe beider Werte geteilt durch 2 = Höhe Bezugspunkt). Die seitliche Bauhöhe (**SH**) ist definiert als der Schnittpunkt der Unterseite der*

Dachhaut mit der seitlichen Außenwand. Bei Giebelwänden gilt die waagerechte Projektion der seitlichen Bauhöhe.

Die Firsthöhe (FH) darf maximal **10,00 m** über dem darunter befindlichen natürlichen Gelände liegen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Festsetzung der Grundflächenzahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 BauNVO

Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt **0,3**.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind mitzurechnen: die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Festsetzung der Geschossflächenzahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 20 BauNVO

Die höchstens zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt **0,6**. Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen vollständig mitzuberechnen.

Minderung der Flächenversiegelung

Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zufahrten, Stellplätze, Hofbereiche und Terrassen auf den privaten Baugrundstücken dürfen bis zu einer Fläche von **50 qm** in vollversiegelter Bauweise ausgeführt werden. Darüber hinaus gehende Flächen müssen in teilentsiegelten Bauweisen ausgeführt werden. Als teilentsiegelte Flächen gelten Flächen, die durchgängig und gleichmäßig auf mindestens 25 % ihrer Oberfläche wasserdurchlässig ausgeführt sind.

Verkehrsflächen

Festsetzung der Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Festlegung von Seitenflächen, Fahrbahnbereichen sowie die Führung der Rinnen und Borde erfolgt in der technischen Ausbauplanung für die Straßen.

Böschungen, Abgrabungen und Straßenfundamente

Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern, Rückenstützen von Bordsteinen, soweit sie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig.

Bindungen für Bepflanzungen

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Bäume und Sträucher

Im Plangebiet sind als Gehölzpflanzung nur standortgerechte Laubgehölze zulässig. Hierzu zählen insbesondere die in der folgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.

Pflanzliste:

Laubbäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Vogelkirsche (*Sorbus aria*), Holzbirne (*Pyrus communis*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Traubeneiche (*Quercus robur*), Stieleiche (*Quercus petraea*).

Obstbäume: lokale robuste Sorten, z.B.: Apfelbäume: „Kaiser Wilhelm“, „Roter Stern“, „Bohnapfel“, „Goldparmäne“, „Boskop“; Birnbäume: „Alexander Lucas“, „Gräfin von Paris“, „Gute Luise“, „Gellerts Butterbirne“; Kirschbäume: „Hedelfinger“, „Kaiser Franzl“, „Knorpelkirsche“, Walnuss (*Juglans regia*).

Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna et laevigata*), Rainweide (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Alpenbeere (*Ribes alpinum*), Heckenrose (*Rosa canina*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Private Grünfläche

Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 sowie Nr. 25 a und b BauGB

Für die in der Planzeichnung ausgewiesene private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiesengarten ist je angefangene 200 qm mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Außerdem sind mindestens 10% der privaten Grünfläche mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Hierzu eignen sich insbesondere die in der beigefügten Pflanzliste aufgeführten Gehölze.

Folgende Pflanzgrößen sind beim Anpflanzen zu verwenden:

Stammumfang mindestens 7 cm, bei Laubbäumen mindestens 12 bis 14 cm, Gehölze 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 80 bis 100 cm.

Die vorhandene Wiese ist zu extensivieren, d.h. eine Mahd darf höchstens zwei Mal pro Jahr erfolgen. Der Einsatz von synthetischem Dünger oder synthetischen Pestiziden ist nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

Anforderungen an die Gestaltung gemäß § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Dachform

Festsetzung nach § 88 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Die Dächer der Hauptgebäude (Hauptdächer) sind als geneigte Dächer auszuführen. Pultdachformen bei Hauptgebäuden sind nur als Kombination mehrerer Pultdächer oder als Kombination eines Pultdaches mit anderen Steildachformen zulässig.

Dachneigung

Festsetzung nach § 88 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Die Dachneigung der Hauptdächer muss mindestens 25° (stets Altgrad) betragen und darf 45° nicht überschreiten.

Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sowie dem Hauptgebäude hinsichtlich der Größe untergeordnete Anbauten (z. B. Risalite, Ausluchten, Söller) können eine geringere Dachneigung aufweisen oder auch mit einem Flachdach errichtet werden. Flachdächer dürfen begrünt werden.

Definition: Untergeordnet sind Anbauten, wenn sie allein oder in der Gesamtheit nicht mehr als 1/5 der Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes (gerechnet ohne die Anbauten) ausmachen.

Dachüberstände

Festsetzung nach § 88 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Der maximal zulässige Dachüberstand beträgt 1,0 m, waagrecht gemessen von der Außenwandfläche aus und gemessen ohne Dachrinne. Von Mauern, Stützen oder sonstigen konstruktiven Elementen getragene Abschleppungen des Daches gelten nicht als Dachüberstand.

Dachaufbauten, Einschnitte, Anlagen zur Sonnenenergienutzung

Festsetzung nach § 88 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Dacheinschnitte und Dachaufbauten (z. B. Gauben, Zwerchhäuser oder Zwerchgiebel) sind bis zu einer Gesamtlänge von 7/10 der Trauflänge der jeweiligen Frontwand zulässig. Der einzelne Dachaufbau darf eine Breite von 4,5 m nicht überschreiten. Die Breite eines Zwerchgiebels ist waagrecht auf der Mitte seiner Giebelhöhe von Außenhaut zu Außenhaut zu messen (Mittellaß), wobei jedoch die Grundlänge (G) maximal 7/10 der Trauflänge der jeweiligen Frontwand (TF) betragen darf.

Dachaufbauten müssen von der Giebelwand (innen gemessen) einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten, bei Zwerchgiebeln gilt hier der Abstand Giebelwand-Grundlinie (G). Ein Hinausragen von Dachaufbauten über die Firsthöhe des Hauptdaches ist nur bei Turmaufbauten zulässig. Bei Schleppdachgauben muß die Schnittlinie des Hauptdaches mit der Dachhaut der Gaube einen Mindestabstand von 1,0 m zum Dachfirst einhalten. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig.

Begriffsbestimmung: Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind über der Fassade aufsteigende, nicht zurückgesetzte Dachaufbauten, die quer zur Firstlinie des Hauptdaches liegen. Zwerch bedeutet: Quer. Im Unterschied zum Zwerchgiebel hat das Zwerchhaus zwei senkrechte seitliche Begrenzungslinien, meist mit einer Höhe von etwa einem Geschoss.

Dacheindeckung

Festsetzung nach § 88 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Geneigte Dächer dürfen - mit Ausnahme von Kupferblechen - nur anthrazithfarbenen Materialien hergestellt werden. Als Materialien sind nur Naturschiefer, Kunstschiefer, Dachziegel, Dachpfannen sowie Kupferblech und vorgewitterte, anthrazitfarbene Zinkbleche zulässig. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind als Dacheindeckung zulässig.

Müllbehälter

Festsetzung nach § 88 Abs. 1 Nr. 2 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Die Standorte von Müllbehältern sind so anzuordnen, so zu gestalten oder so einzugrünen, dass die Behälter von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht zu sehen sind.

Einfriedungen und Stützmauern

Festsetzung nach § 88 Abs. 1 Nr. 3 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Als Einfriedungen sind nur zulässig: Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m (Pfeilerhöhe: 1,50 m), Laubhecken und Holzzäune. Maßgebend für die Höhe der Mauern ist das angrenzende natürliche Gelände.

Mauern müssen entweder mit Naturstein oder mit Betonsteinen, die an ihrer unregelmäßigen Oberfläche einem Naturstein ähnlich sind, ausgeführt bzw. verkleidet oder verputzt sein. Bei Holzzäunen dürfen als Sichtelemente nur senkrecht stehende Elemente (keine Jägerzäune) verwendet werden. Mauern dürfen mit Holzzäunen oder Metallgittern kombiniert werden.