Textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan

"Alten- und Pflegeheim in der Schulstraße"

1. Änderung

Verbandsgemeinde: Vordereifel
Gemeinde: Kottenheim
Gemarkung: Kottenheim
Flur: 3

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 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998 S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. 2005 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. 1978 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 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), 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
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. 2013 S. 459), 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. 1977 S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004 S. 54), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994 S. 153), letztgültige Fassung

Gehört zum Verfahren gemäß § 4a (3) BauGB

Stand: Mai 2014

Ausfertigungsbestätigung

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB offengelegen hat und Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung des Rates war, übereinstimmt.

Kottenheim, den

- Bürgermeister –

Hinweis:

Nach Abschluss der Verfahren gemäß § 4a (3) BauGB sind in den Festsetzungen zum Bebauungsplan „Alten- und Pflegeheim an der Schulstraße, 1. Änderung“ Änderungen vorgenommen worden, die eine erneute Wiederholung des Verfahrens gemäß § 4a (3) BauGB erfordern.

*Die Änderungen sind nachfolgend **blau** und kursiv gekennzeichnet.*

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB können Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Bauleitplanung abgegeben werden. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.

Gliederung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
<i>Räumlicher Geltungsbereich</i>	4
Art der baulichen Nutzung	4
Überbaubare Grundstücksflächen	4
<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	4
<i>Höhe der baulichen Anlagen</i>	4
<i>Firsthöhe</i>	4
<i>Grundflächenzahl (GRZ)</i>	5
<i>Geschossflächenzahl (GFZ)</i>	5
<i>Zufahrt</i>	5
<i>Minderung der Flächenversiegelung</i>	5
<i>Ableitung der Oberflächenwässer</i>	5
<i>Begrünung</i>	5
<i>Bäume und Sträucher</i>	5
<i>Pflanzliste</i>	5
<i>Pflanzgebot</i>	5
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, <i>allgemeine Vorgaben</i>	5
<i>Fläche E1: Entwicklung eines Uferschutzstreifens</i>	5
<i>Fläche E2: Entwicklung eines Gehölzstreifens</i>	6
<i>Fläche E3: Entwicklung strukturreicher Grünlandflächen mit Einzelbäumen</i>	6
II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen	7
<i>Form und Neigung des Daches</i>	7
Dacheindeckung (entfällt)	7
Materialien der Außenwände (entfällt)	7
Müllbehälter (entfällt)	7
<i>Einfriedungen</i>	7
III. Landschaftsplanerische Hinweise und Empfehlungen	7

HINWEIS:

Die nachfolgende Gliederung entspricht der Gliederung der Textlichen Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Alten- und Pflegeheim in der Schulstraße" (Urfassung).

Diejenigen Textlichen Festsetzungen, die gegenüber der BP-Urfassung im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung ergänzt, neu aufgenommen oder aufgegeben werden, sind optisch hervorgehoben.

Soweit sich keine Änderungen oder Ergänzungen ergeben, behalten die Textlichen Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Alten- und Pflegeheim in der Schulstraße" (Urfassung) weiterhin Gültigkeit.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Räumlicher Geltungsbereich

(siehe BP-Urfassung)

Art der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die als Gemeinbedarf festgesetzte Fläche dient der Errichtung von Gebäuden und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung:

- soziale und gesundheitliche Zwecke: hier Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren sowie hilfs- und unterstützungsbedürftige Personengruppen.

Überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen (in der Planzeichnung) bestimmt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze außerdem auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,0 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie einen umbauten Raum von 100 cbm nicht überschreiten.

Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

(siehe BP-Urfassung)

Firsthöhe

(siehe BP-Urfassung)

Grundflächenzahl (GRZ)*(siehe BP-Urfassung)***Geschossflächenzahl (GFZ)***(siehe BP-Urfassung)***Zufahrt***(siehe BP-Urfassung)***Minderung der Flächenversiegelung***(siehe BP-Urfassung)***Ableitung der Oberflächenwässer***(siehe BP-Urfassung)***Begrünung****Bäume und Sträucher***(siehe BP-Urfassung)***Pflanzliste***(siehe BP-Urfassung)***Pflanzgebot***(siehe BP-Urfassung)***Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, *allgemeine Vorgaben***

Bei der Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich standortgerechte Laubholzarten zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume I. und II. Ordnung:	Hochstämme	3 x v., StU 16-18 cm
- Obstbäume:	Hochstämme	StU 10 -12 cm
- Heister:	2 x v., mit Ballen,	150-200 cm Höhe
- Sträucher:	2 x v., 4 Triebe,	60 - 100 cm Höhe

StU = Stammumfang
 2 x v. = zweimal verpflanzt

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und die Bepflanzung sind in einem Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan darzustellen und dem Bauantrag beizufügen. Der Freiflächengestaltungsplan muss die Inhalte der textlichen Festsetzungen sowohl zur Grünordnung als auch zur naturschutzfachlichen Kompensation wiedergeben.

Die Bepflanzung ist spätestens im ersten Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Baukörpers herzustellen. Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenden gesetzlichen Pflanzabstände nach §§ 44 ff Landesnachbarrechtsgesetz RLP (LNRG) sind zu beachten.

Fläche E1: Entwicklung eines Uferschutzstreifens*(siehe BP-Urfassung)*

Fläche E2: Entwicklung eines Gehölzstreifens

Auf der in der Planzeichnung mit E2 gekennzeichneten privaten Grünfläche ist entlang der Grundstücksgrenze ein Heckenstreifen aus Sträuchern und Heistern auszubilden. Bevorzugt sollen Wildobstarten verwendet werden. Vorhandene Gehölze aus Schlehen und Kirsche (*Prunus spinosa*, *Prunus avium*) sind in die Pflanzung einzubinden.

Der Pflanzabstand beträgt 1 m x 1,5 m.

Zu verwendende Gehölze:

- Wildapfel,
- Wildbirne,
- Hasel,
- Eberesche,
- Holunder,
- Johannisbeere,
- Schneeball.

Der Anteil an Heisterpflanzen soll mind. 10 % betragen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenen gesetzlichen Pflanzabstände nach §§ 44 ff Landesnachbarrechtsgesetz RLP (LNRG) sind zu beachten.

Fläche E3: Entwicklung einer strukturreichen Grünlandfläche mit Einzelbäumen

Auf der privaten Grünfläche „E3“ sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten insgesamt 8 Stück hochstämmige Obstbäume „Ob“ (Apfel, Birne, Walnuss) und mindestens 13 Stück Laubbäume „Lb“ I. oder II. Ordnung anzupflanzen. Abweichungen von den vorgegebenen Standorten von bis zu 10 m sind zulässig.

Im Jugendstadium sind mindestens 2 Erziehungsschnitte an den Obstbäumen durchzuführen. In den nachfolgenden Jahren sind regelmäßig Erziehungs- und Erhaltungsschnitte im Abstand von 3- 5 Jahren durchzuführen.

Auf mindestens 20 % der Fläche sind krautige Saumstrukturen auszubilden, vorzugsweise am südlichen und östlichen Rand der Fläche. Aushagerung der Saumstrukturen wie bei extensiven Grünlandflächen (siehe Fläche „E1“). Anschließend Mahd alle 2- 5 Jahre in mehreren Abschnitten nach dem 1. September. Entfernen des Mähguts.

Die restlichen Bereiche der Fläche sind als extensives Grünland zu erhalten und zu pflegen. Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art ist nicht zulässig. Eine Beweidung der Flächen mit Schafen, Rindern oder Pferden darf 1,2 RGVE (Raufutterfressende Großvieheinheit) pro ha und Jahr nicht überschreiten. In der Zeit vom 15.11. bis 01.06. sind die Flächen nicht zu mähen oder zu beweiden. Es ist mindestens eine jährliche Mahd einschließlich Abräumen des Mähguts durchzuführen.

Innerhalb der Grünlandfläche ist die Anlage einer Versickerungsmulde zulässig.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenen gesetzlichen Pflanzabstände nach §§ 44 ff Landesnachbarrechtsgesetz RLP (LNRG) sind zu beachten.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

Form und Neigung des Daches

(siehe BP-Urfassung)

Dacheindeckung

(entfällt ersatzlos)

Materialien der Außenwände

(entfällt ersatzlos)

Müllbehälter

(entfällt ersatzlos)

Einfriedungen

Als Einfriedung sind zulässig:

- Mauern bis zu einer Höhe von 1,0 m (Pfeilerhöhe: 1,5 m)
- Holzzäune und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,25 m
- Laubholzhecken.

Der Bezugspunkt für die maximale Höhe von Einfriedungen ist das jeweils anstehende natürliche Gelände.

Die Mauern müssen entweder mit einheimischem Naturstein oder Betonsteinen, die an der Oberfläche dem Naturstein ähnlich sind, ausgeführt bzw. verkleidet oder verputzt sein.

Mauern können mit Holzzäunen oder Metallgittern kombiniert werden.

Im Bereich der rückwärtigen Grünflächen und im Übergang zum Landschaftspark der Ortsgemeinde Kottenheim sind Einfriedungen nur als Hecken oder Pflanzstreifen mit Sträuchern und Bäumen zulässig, die jedoch mit Maschendrahtzäunen kombiniert werden dürfen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenden gesetzlichen Pflanzabstände nach §§ 44 ff Landesnachbarrechtsgesetz RLP (LNRG) sind zu beachten.

III. Landschaftsplanerische Hinweise und Empfehlungen

Beseitigung von Bäumen und Gebüsch

Die Beseitigung von Baumbestand ist lediglich in der Zeit vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig. Auf § 39 (5) BNatSchG wird verwiesen.

Die Freimachung der Baufelder von Baumbestand darf damit ausschließlich außerhalb der Brutsaison erfolgen.

Kottenheim, im Mai 2014