
- BEBAUUNGSPLAN -

"Weiler Weg",
Ortsgemeinde Hirten

Textfestsetzungen



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
1.3	Bauweise/ Baugrenzen.....	4
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen	4
1.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	5
1.6	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers.....	5
1.7	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	5
1.8	Zuordnungsfestsetzung	5
2.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	6
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	6
2.2	Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO	7
3.	Landespflegerische Festsetzungen	7
4.	Hinweise.....	9
5.	Anhang - Pflanzenlisten.....	13



1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO):

Die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird nach § 20 (BauNVO) ermittelt. Es gilt der in der Nutzungsschablone eingetragene Wert (0,7).

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach § 19 (BauNVO) ermittelt. Es gilt der in der Nutzungsschablone eingetragene Wert (0,35). Die in § 19 Abs. 3 BauNVO genannte Überschreitung ist bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.

Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bauflächen ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt festgesetzt.

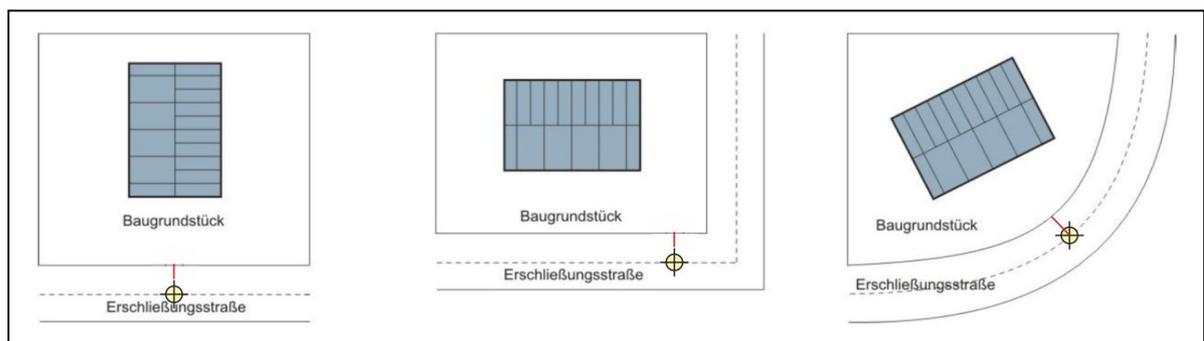


Abb. 6: Prinzipskizze maßgebender unterer Bezugspunkt

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenmittelachse der angrenzenden Verkehrsmischfläche nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks lotrecht zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Für Eckgrundstücke ist die höhergelegene Straße im Plangebiet heranzuziehen.



Als oberer Bezugspunkt wird die Gebäudehöhe (GH) festgesetzt (oberer Gebäudeabschluss ohne untergeordnete Aufbauten), diese liegt im WA bei 10 m.

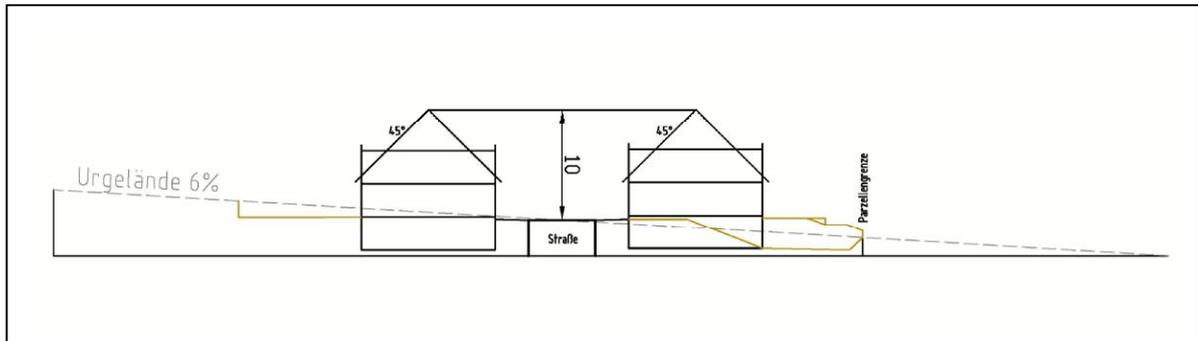


Abb. 7: Schemaschnitt mit Höhen, Bezugspunkten und möglicher Geländegestaltung – unmaßstäblich

1.3 Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Im WA wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen (Straßen) sind mit Ausnahme von Zufahrten, nicht überdachten Stellplätzen, Stützmauern und Einfriedungen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auch ausgenommen hiervon sind Dachüberstände/Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1m.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5,0 m auf dem Baugrundstück anzulegen.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.



**1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird im gesamten WA auf max. 2 beschränkt. Für Doppelhäuser wird die Zahl der Wohneinheiten auf 1 pro Doppelhaushälfte begrenzt.

**1.6 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 26 BauGB)**

Die für die Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) wird zugunsten des Eigenbetriebs Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Vordereifel festgesetzt.

Diese erhält für die genannte Fläche das Recht zur Verlegung, der Unterhaltung und dem Betrieb eines Schmutz- und Niederschlagswasserkanals.

Eine Bebauung der dargestellten Fläche -auch mit Nebenanlagen- ist nur mit Genehmigung der Verbandsgemeinde zulässig. Jegliche Bepflanzungen sind grundsätzlich unzulässig.

**1.8 Zuordnungsfestsetzung
(§ 9 Abs. 1a i. V. m. § 135 a - c BauGB)**

Die Ersatzmaßnahme E1 gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird zu 60% den öffentlichen Eingriffen zugeordnet.

Die Maßnahme M1 gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB und 40% der Ersatzmaßnahme E1 gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den privaten Eingriffen zugeordnet.



2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

2.1.1 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Hauptgebäude Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig.

2.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung für Hauptgebäude beträgt im WA: 0° - 45°.

Für Nebenanlagen und Garagen wird keine Dachneigung vorgegeben.

2.1.3 Dacheindeckung und Fassadengestaltung:

Solarkollektoren und Solarzellenmodule sind ebenso wie Gründächer grundsätzlich zulässig.

Dächer mit einer Neigung von mehr als 25° sind mit einer dunklen Dacheindeckung zu versehen, um diese mit dem Bestand der übrigen Ortslage abzustimmen. Daher sind nur die nachfolgenden RAL-Farben bei der Farbgestaltung zulässig:

Dunkelgrau bis schwarz sowie dunkelbraune Farbe (RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021; 9004, 9005, 9011, 9017 und 8019, 8022).

2.1.4 Nicht überbaute Flächen

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind soweit sie nicht anderweitig genutzt werden müssen (notwendige Stellplätze etc.) als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Anlage und vollflächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen ist nur bis zu einer Fläche von max. 5% der nicht bebauten und nicht durch Zugänge, Hofeinfahrten und Stellplätze befestigten Flächen zulässig. Nicht eingerechnet werden Traufstreifen („Spritzschutz“) an Gebäuden.

2.1.5 Behelfsmäßige Bauten

Hauptgebäude, Garagen, Carports oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise (Wellblechgaragen, Containerbauten usw.) sind unzulässig.



2.2 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Die Anzahl der notwendigen Parkierungsflächen kann vollständig auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden.

Es sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Vor Garagen ist die Anlage von notwendigen Stellplätzen (im Sinne der Landesbauordnung) nicht zulässig.

Den jeweiligen Bauanträgen ist ein Nachweis über Zahl und Ausprägung der notwendigen Parkierungsflächen beizufügen.

3. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 und 25 a BauGB:

Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen

§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

Zur Gestaltung von Gärten mit zumindest mittlerer Biotopqualität und um einer strukturarmen Freiflächengestaltung entgegen zu wirken werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Deren Realisierung führt auch zu einem verbesserten Landschaftsbild durch Durchgrünung und Wahrung eines ländlichen Charakters.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen gärtnerisch angelegt werden.

Reine Steinschüttungen sind nicht zulässig. Es ist pro qm Fläche Steinschüttung mind. 50% Vegetation einzubringen.

Je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum, empfohlen aus der Pflanzenliste I, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B., STU 10 - 12 betragen.

Die Bäume sollen in den ersten 5 Jahren fachgerecht verankert bleiben.

Auf mind. 30 % der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., 40 - 100

Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II empfohlen.

Erhaltener Bestand wird auf diese Festsetzungen angerechnet.



Anpflanzung von Hecken (M1)

§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

Gemäß Plan sind auf den gekennzeichneten Flächen der Baugrundstücke Hecken anzulegen.

Zu pflanzen ist eine 2-reihige Hecke.

Pflanzabstand 1,00 m x 1,00, versetzt auf Lücke.

Beidseits ist ein Rand von je 1,00 m Breite zu belassen, der als Pflegeweg für die Hecke erforderlich ist.

Die Gehölzarten sind der Pflanzenliste II zu entnehmen.

Beispielhaftes Pflanzschema:

A A D D B B
A C C C B B Rapport

A Cornus sanguinea – Hartriegel B Ligustrum vulgare - Liguster
C Lonicera xylosteum - Heckenkirsche D Prunus spinosa - Schlehe

Pflanzgrößen: Sträucher 60 – 80 cm, 2 x verpflanzt

Die Pflanzmaßnahme wird auf die Pflanzbindungen innerhalb der Bauflächen angerechnet.



4. Hinweise

Archäologie

Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP).

Der Bauherr ist daher verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP). Auch die vor Ort beschäftigten Firmen sind entsprechend zu instruieren. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) verwiesen.

Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-66753000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden können (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

Schutz des Wasserhaushalts

Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden.

Entnahmestellen von Brauchwasseranlagen müssen absolut verwechslungsfrei ausgestattet werden und dürfen nicht mit Einrichtungen oder Installationen der Trinkwasserversorgung verbunden werden

Sollte im Zuge der Brauchwassernutzung auch eine Beschickung von sanitären Anlagen und häusliches Abwasser entstehen, ist in die Zuleitung nach der Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung der Verbandsgemeinde Vordereifel nach vorheriger Antragstellung und Genehmigung ein geeichter Wasserzähler einzubauen.

Diese ermittelten Wassermengen werden dann zusätzlich zu Schmutzwassergebühren herangezogen (Anschlusszwang).

Beitragspflichten:

Unter umfassenden Vorhaltungen von öffentlichen Schmutz- und Niederschlagswasseranlagen wird unabhängig von der Sammlung von Niederschlagswasser für Bewässerungszwecke ein umfassender Einmalbeitragsanspruch nach der Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung der Verbandsgemeinde Vordereifel entstehen.

Befestigung von Wegen und Zufahrten etc.

Die Befestigung von Zufahrten und Wegen sollten wasserdurchlässig gestaltet werden (bspw. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Ökopflaster oder wassergebundene Decken).



Die Entsiegelung hat laut Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung keine entgeltrechtlichen Auswirkungen beim wiederkehrenden Beitrag Niederschlagswasser.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht.

Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung zu definieren und abzugrenzen, die auf möglichst vegetationslosen Flächen oder den überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf vorgesehenen Vegetationsbereichen liegen.

Nach Beendigung der Baumaßnahme werden verdichtete Böden, soweit es sich um Vegetationsflächen handelt, wieder aufgelockert.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731, DIN 18915) zu berücksichtigen. Im Falle der Errichtung von Baukörpern wird die Erstellung eines entsprechenden Bodengutachtens empfohlen.

Geologiedatengesetz

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung 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://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Pflanzung von Gehölzen

Für die Pflanzung von Gehölzen ist die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bei Bedarf durch geeignete Maßnahmen (Einzelstammschutz, Einzäunung von Pflanzgruppen) gegen Wildverbiss zu schützen.

Bäume sind durch Erziehungs-, Unterhaltungs- und Regenerationsschnitt zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Pflanzenschutz

Bei Bedarf sind Biologischen Pflanzenschutzmittel gegenüber Pestiziden zu bevorzugen. Das Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz - PflSchG) ist zu beachten, insbesondere § 13 (1) wonach Pflanzenschutzmittel nicht angewendet werden dürfen, soweit der Anwender damit rechnen muss, dass ihre Anwendung im Einzelfall



- schädliche Auswirkungen auf die Gesundheit von Mensch oder Tier oder auf das Grundwasser oder
- sonstige erhebliche schädliche Auswirkungen, insbesondere auf den Naturhaushalt hat.

Vermeidung von Lichtverschmutzung

Bei Außenbeleuchtungen an Gebäuden oder im Straßenraum sollten die Lichtkegel auf den zu beleuchtenden Bereich gebündelt und gegen Abstrahlung nach oben abgeschirmt werden. Optimal sind Lampen mit Bewegungsmeldern.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und jagenden Fledermäusen sollten Lampen mit entsprechendem warm-weißem oder gelbem Lichtspektrum eingesetzt werden (z.B. LEDs mit einer Farbtemperatur von 3.000-4.000 Kelvin, Natriumdampf-Hochdrucklampen).

Vermeidung von Vogelschlag

Großflächige Glasfronten an Gebäuden sind durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu sichern. Am besten eignen sich hier vertikale Streifenmuster oder entspiegelte Gläser.

Bergbau/Altbergbau

Der Ortsgemeinde ist in diesem Bereich keine Bergbautätigkeit bekannt. Jedoch spätestens dann, wenn bei Erdarbeiten Indizien für Bergbau erkennbar werden, wird die Hinzuziehung eines Baugrundberaters bzw. eines Geotechnikers für eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel während der Dienststunden eingesehen werden. Dies gilt nicht für die DIN-Normen, welche unter dem Punkt 5 (Hinweise) aufgeführt sind.

Kompensationsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen

Entwicklung einer artenreichen Flachlandmähwiese (E1)

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

In der Gemarkung Hirten, Flur 5, Flurstück 5/2 wird die aktuelle Ackernutzung aufgegeben und auf der Fläche eine artenreiche Flachlandmähwiese entwickelt. Die Fläche umfasst 3.501 qm und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hirten.

Ausgangszustand: HA0 Acker, intensiv genutzt

Zielzustand: EA1 Fettwiese, Flachlandausprägung, artenreich

Maßnahmen:

Die intensive Nutzung als Acker wird aufgegeben. Die Ackerfläche wird nach einer letzten Ernte umgebrochen.



Der Umbruch ist mit einer tief eingestellten (mind. 20 cm Tiefe) Umkehrfräse durchzuführen, da hier die alte Narbe wendend in die Erde gelegt und durch feines Bodenmaterial überdeckt wird. Dies steht dann als Saatbett zur Verfügung. Es entsteht so keine Pflugfurche.

Die Einsaat ist durch Ausbringen von Mäh- oder Druschgut oder durch Einsaat mit einer standortangepassten Naturraum bzw. zertifizierten Regiosaatgutmischung durchzuführen. Bei Anwendung einer Regiosaatgut ist das Ursprungsgebiet Rheinisches Bergland zu verwenden.

Ein Schröpfungsschnitt auf ca. 5 cm Schnitthöhe ist etwa 8 Wochen nach der Einsaat zur Ausmagerung durchzuführen.

Die Pflege erfolgt extensiv durch ein- bis zweimalige Mahd im Jahr. Anfallendes Mähgut wird abtransportiert.

Der erste Mahdtermin ist nicht vor Mitte Juni anzusetzen.

Es erfolgt keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

Hirten, den.....

.....
(Werner Engels) Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan bestehend aus einer durch Zeichen und Schrift erläuterten Zeichnung im Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Hirten, den.....

.....
(Werner Engels) Bürgermeister



5. Anhang - Pflanzenlisten

Pflanzenliste I - Laubbäume

Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Tilia cordata - Winterlinde
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche

Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Holzapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere

Pflanzenliste II – Sträucher

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Corylus avellana – Haselnuß
Crataegus monogyna – Weißdorn
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundsrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Salix caprea - Salweide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball