

**Neugefasster
Text zur Planurkunde**

zum Bebauungsplan
„Im Flur“
der Ortsgemeinde Sien

- I Rechtsgrundlagen
- II Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
- III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. mit § 86 LBauO)
- IV Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Zif. 15, 20 und 25 BauGB)
- V Hinweise

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. IS 466)
3. § 86 Abs. 6 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19 ff)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen für Geltungsbereich A (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" -WA- gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

1.2 Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

- a) Wohngebäude
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.3 Ausnahmsweise können folgende Vorhaben gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- c) Anlagen für Verwaltungen

1.4 Folgende gem § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vorhaben werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen:

- a) Tankstellen
- b) Gartenbaubetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höchstzulässige Zahl der **Vollgeschosse = II**

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt höchstens:

Grundflächenzahl	(GRZ)	0,4
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	0,8

2.2 Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach den Vorschriften des § 2 Abs. 4 LBauO Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

3. Höhe der baulichen Anlage

3.1 Die Höhe der baulichen Anlage wird durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse bereits eingeschränkt. Zusätzlich wird jedoch eine maximale Traufhöhe festgelegt:

- Bei den talwärts gelegenen Grundstücken max. 5,0 m
- bei den bergwärts gelegenen Grundstücken max. 6,5 m

Die Traufhöhe ist in den Systemschnitten der Bebauungsplanurkunde dargestellt.

Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Höhen sind bezogen auf die Oberkante Randeinfassung Verkehrsfläche (gemessen im Mittel des Hauptbaukörpers).

4. Bauweise

4.1 Es gilt die "offene" (o) Bauweise. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Länge der vorbezeichneten Hausformen darf 30,00 m nicht überschreiten.

5. Garagen und Stellplätze

5.1 Die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche richtet sich nach den Vorschriften der LBauO über Abstandsflächen. Blechgaragen sind nicht zulässig.

5.2 Überdachte und nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn die Sicherheit im Straßenraum dadurch nicht behindert wird und die jeweils gültigen Vorschriften der LBauO eingehalten werden.

5.3 Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften.

5.4 Vor Garagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Vorfeld von 5,00 m einzuhalten. Von dieser Vorschrift kann in begründeten Fällen ausnahmsweise abgewichen werden.

6. Nebenanlagen

6.1 Im Baugebiet sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

- 6.2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (Elektrizität, Gas Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen) sind als Ausnahme auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

- 6.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; vor der zur Erschließungsanlage orientierten Baugrenze jedoch nur in begründeten Ausnahmefällen.

7. Überbaubare Grundstücksflächen

- 7.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze eingefasst. Die außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Grundstücksteile sind nicht überbaubar. Dies gilt nicht für die Regelungen bei Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gem. Ziffer 5 und 6.

- 7.2 Die Abstände der Gebäude zueinander richten sich nach der jeweils gültigen Fassung der LBauO für Rheinland-Pfalz.

8. Freizuhaltende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Zif. 10, 21 BauGB

- 8.1 Von jeglicher Bebauung freizuhalten sind:

-die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nach Ziffer 5 und 6

-die mit einem Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Zif. 20 und 25 BauGB belegten öffentlichen Grünflächen

-die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Zif. 21 BauGB)

9. Stellung der baulichen Anlagen

- 9.1 Im Baugebiet ist keine Firstrichtung vorgeschrieben.

10. Verkehrsflächen

- 10.1 Die Hauptverkehrsfläche als Verbindung zwischen den Gemeindestraßen „Im Winkel“ und „In der Hohl“ hat eine Breite von 7 m und unterteilt sich in eine Fahrbahnbreite von 5,50 m (einschl. Rinne) sowie einen einseitigen Bürgersteig von 1,50 m Breite. Die seitlich abzweigenden Verkehrsanlagen haben eine Breite von 6 m, unterteilt in 4,50 m Fahrbahnbreite (einschl. Rinne) und einseitigen Gehweg von 1,50 m Breite.

Die Ausführung der Straße erfolgt nach den Richtlinien für den Ausbau von Erschließungsanlagen. Auf die Anordnung von Schrammborden wird verzichtet.

- 10.2 Die jetzt bestehenden Höhenlagen werden sich beim Bau der Straßen verändern. Bauherr und Entwurfsverfasser müssen sich vor Beginn der Planung über die Höhenverhältnisse informieren.

11. Versorgungsflächen, Leitungsführung

- 11.1 Die Linienführung der Leitungen von Wasser, Abwasser, Regenwasser, Stromversorgung, Telefon und Beleuchtungskabel ist innerhalb der Verkehrsflächen oder in gemeindeeigenen Grundstücken vorgesehen. Wo dies nicht möglich ist, sind in der Planurkunde entsprechende Schutzstreifen festgesetzt.
- 11.2 Die entsprechenden Hausanschlußkästen des RWE/OIE, die jeweils hinter den Verkehrsflächen zwischen zwei Grundstücken ihren Standpunkt haben, sind auf Privatgelände zu dulden. Eine gesonderte Fläche wird nicht ausgewiesen.

12. Abwasserbehandlung, Ableitung von Niederschlags- und Drainagenwasser

- 12.1 Das Schmutzwasser wird durch entsprechende Leitungen über das vorhandene Mischwassersystem im Ort einer zugelassenen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt.
- 12.2 Soweit Niederschlagswasser nicht auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden kann (Verwertung, Versickerung), sind für die Baugrundstücke je nach Lage unterschiedliche Ableitungsmöglichkeiten vorgesehen. Im südlichen bzw. südwestlichen Teilbereich kann das überschüssige Niederschlagswasser teilweise über vorgesehene offene Mulden und von dort verzögert dem Rummelbach zugeführt werden. Zum Teil erfolgt die Ableitung in Richtung Rummelbach und Mulde zunächst über die Straßenrinne. In den übrigen Teilbereichen ist die Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers nur in Fortsetzung des bereits in der Ortslage vorhandenen Mischsystems möglich. Weitere Einzelheiten bleiben einer detaillierten Entwässerungsplanung vorbehalten, die mit der Wasserwirtschaftsverwaltung abzustimmen ist.

Die Einleitung von Drainagewasser in die öffentliche Abwasserleitung ist nicht zulässig.

- Zur Niederschlagswasserbehandlung siehe auch Hinweise unter V dieses Textes.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für Geltungsbereich A (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO)

1. Dach

- 1.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel-(SD), Walm-(WD), Pultdächer (PD) und daraus abgeleitete Formen zulässig.
Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenanlagen gestattet.
- 1.2 Es ist eine Dachneigung von 20° bis 45° zulässig
- 1.3 Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur „dunkel getönt“ ausgeführt werden (z.B. schwarz, schiefergrau, dunkelbraun, dunkelrot).Eindeckungen mit Wellplatten sind unzulässig.

2. Außenwandflächen

- 2.1 Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metall elemente sowie grelle Farben zu vermeiden.
Ausgenommen hiervon sind ausdrücklich Anlagen auf der Dachfläche zur Verwertung von erneuerbaren Energien (Solarzellen, Wärmetauscher o.ä.), die in ihrer Gestaltung dennoch möglichst unauffällig gehalten werden sollten.

3. Einfriedungen

- 3.1 * Einfriedungen dürfen straßenseitig und an der seitlichen Grundstücksgrenze bis in Höhe der vorderen Baugrenze nicht höher als 1,80 m sein. An Kurven und Einmündungen von Straßen dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.

4. Vorgärten

- 4.1 Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten, sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

IV. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1. Die Freiflächen der privaten Baugrundstücke sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Sie sollen mit Gehölzen der Artenliste 2 bepflanzt werden. Gleichzeitig können die Freiflächen zur Versickerung und/oder Rückhaltung von Niederschlagswasser genutzt werden.
2. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen gemäß Artenliste 1.
3. Zufahrten, Kfz-Stellplätze und sonstige Stell- und Lagerflächen auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig zu befestigen. Geeignet sind z.B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster oder Schotterrasen. Der Abflussbeiwert soll höchst. 0,6 betragen
4. Die Versickerungsmulden im öffentlichen Bereich sind naturnah zu gestalten und die Uferböschung entsprechend abzuflachen. Sie sind durch Ansaat einer Gräser/Kräutermischung für mittlere Standorte und einer 1 bis 2-mal jährlichen Mahd (früheste Mahd nicht vor Mitte Juni) als extensive Wiese zu entwickeln.

Entlang der Muldengräben sind in unregelmäßigen Abständen Sträucher und Hecken zu pflanzen gemäß Artenliste 4.

5. Es wird empfohlen ungegliederte, fensterlose Wandflächen ab einer Größe von 30 m² dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen soll alle 2 m eine Pflanze gesetzt werden. Vorschläge für die Auswahl der anzupflanzenden Rank- und Kletterpflanzen können der Artenliste 3 entnommen werden.
6. Entlang des Rümmelbaches sind gruppenartige Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen (Erlen, Weiden) vorzunehmen, sobald die Voraussetzungen durch ein Abrücken des vorhandenen Wirtschaftsweges geschaffen sind (siehe § 1 Ziffer 4 des Satzungstextes).

Artenlisten

Artenliste 1:

Laubbäume: Stammumfang 14 - 16 cm in 3 x v Qualität (Straßenraum, Grundstücke)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Esche	Fraxinus excelsior
Rote Kastanie	Aesculus carnea

Obstbäume: Hochstamm, lokale Sorten (nur Grundstücke)

als besonders winterhart gelten

Apfel (die Liste ist nicht vollständig)

Blenheimer Goldrenette
 Bohnapfel
 Grahams Jubiläum
 Kaiser Wilhelm
 Schöner aus Nordhausen
 Weiser Klarapfel

Birne (die Liste ist nicht vollständig)

Blumenbachs Butterbirne
 Gellerts Butterbirne
 Josephine aus Mecheln
 Madame Verte
 Bergamotte

Artenliste 2:

Gehölze für den Gartenbereich, Bauerngartengehölze

Feldahorn	Acer campestre
Kupferelsenbirne	Amelanchier lamarckii
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Bauernjasmin	Philadelphus coronarius
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Flieder	Syringa spec.
Weigelie	Weigelia spec.

Artenliste 3:**Rank- und Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung**

Pflanzqualität: Strauch mit Topfballen, 3-4 Triebe, 100-125 cm

Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Waldrebe	Clematis spec.
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus spec.
Echter Jasmin	Jasminum nudiflorum
Geißblatt	Lonicera caprifolium
Baumwürger	Celastrus orbiculatus
Jelängerjelier	Locicera caprifolium

Artenliste 4:

Laubbäume: Stammumfang 14-16 cm in 3xv Qualität (Versickerungsmulden, -gräben, Großbachaue)

Stiel-Eiche	Quercus robur
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Silber-Weide	Salix alba

Hecken, Sträucher

Bruchweide	Salix fragilis
Faulbaum	Frangula alnus
Grauweide	Salix cinerea
Hanfweide	Salix viminalis
Ohrweide	Salix aurita
Bluthartriegel	Cornus sanguinea

V. Hinweise

1. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB):

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern.

2. Niederschlagswasserbehandlung nach geändertem Landeswassergesetz:

Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend den Zielen des geänderten Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (zuletzt geändert am 05.04.1995) vorrangig auf den einzelnen Grundstücken zurückgehalten, verwertet oder versickert werden. Private Rasenflächen sollen als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden.

Darüber hinaus wird empfohlen, je Gebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 6 m³ Fassungsvermögen zu installieren, um das Wasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen.

Ist eine vollständige Rückhaltung auf den Privatgrundstücken nicht möglich, so ist die Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers gewährleistet. Im südlichen bzw. südwestlichen Teilbereich kann das Niederschlagswasser über dort vorgesehene Entwässerungsmulden bzw. über die Straßenrinne verzögert zum Rummelbach geleitet werden. In den übrigen Teilbereichen ist aufgrund der Geländeverhältnisse, der nicht ausreichenden Leistungsfähigkeit des Vorfluters sowie der übrigen örtlichen Gegebenheiten eine Ableitung über das Mischwassersystem unvermeidlich.

Der Anschluss von Baugrundstücksdrainagen an die Mischwasserkanalisation ist unzulässig.

Der Planverfasser ist verpflichtet, sich bei der Verbandsgemeinde über die Details der Entwässerungsplanung zu informieren.

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser Bebauungsplanänderung mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Sien, den.....06.11.00.....

Ortsgemeinde Sien

.....
Ortsbürgermeister

