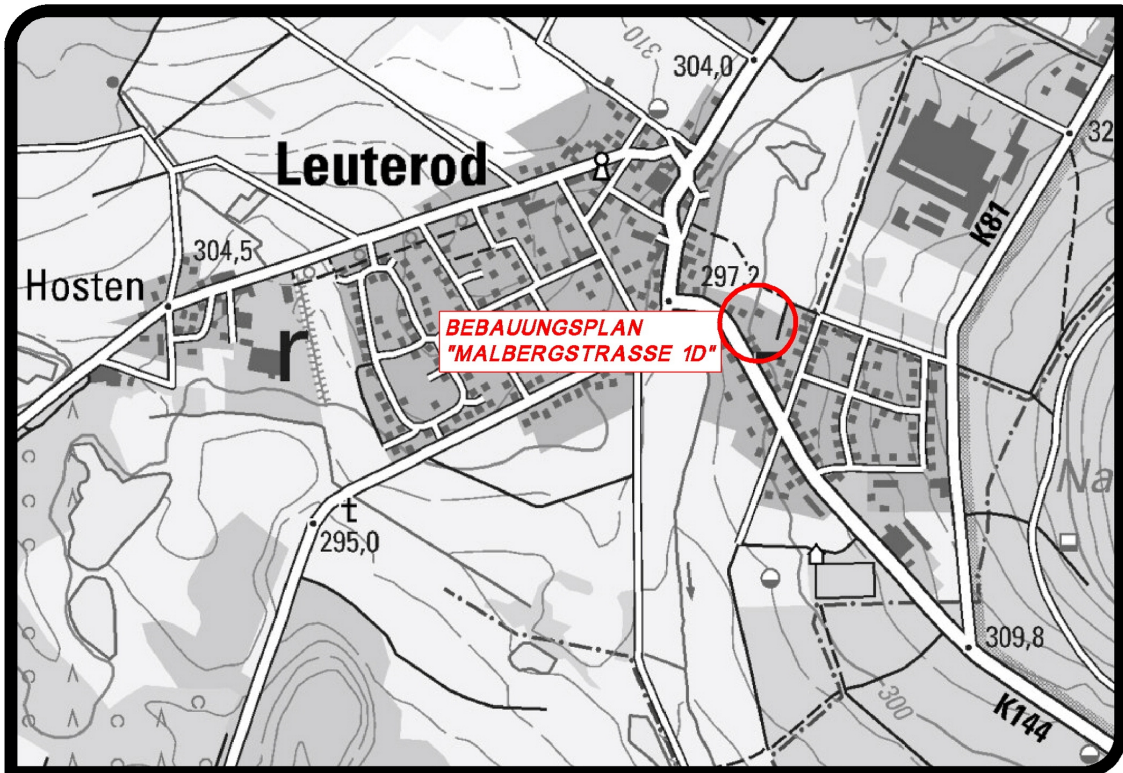


ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "MALBERGSTRASSE 1D"

ORTSGEMEINDE LEUTEROD
VERBANDSGEMEINDE WIRGES

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄß § 10 BAUGB

MASSSTAB: 1:500

FORMAT: DIN A4

PROJ.-NR.: 12 922

DATUM: 29.02.2024

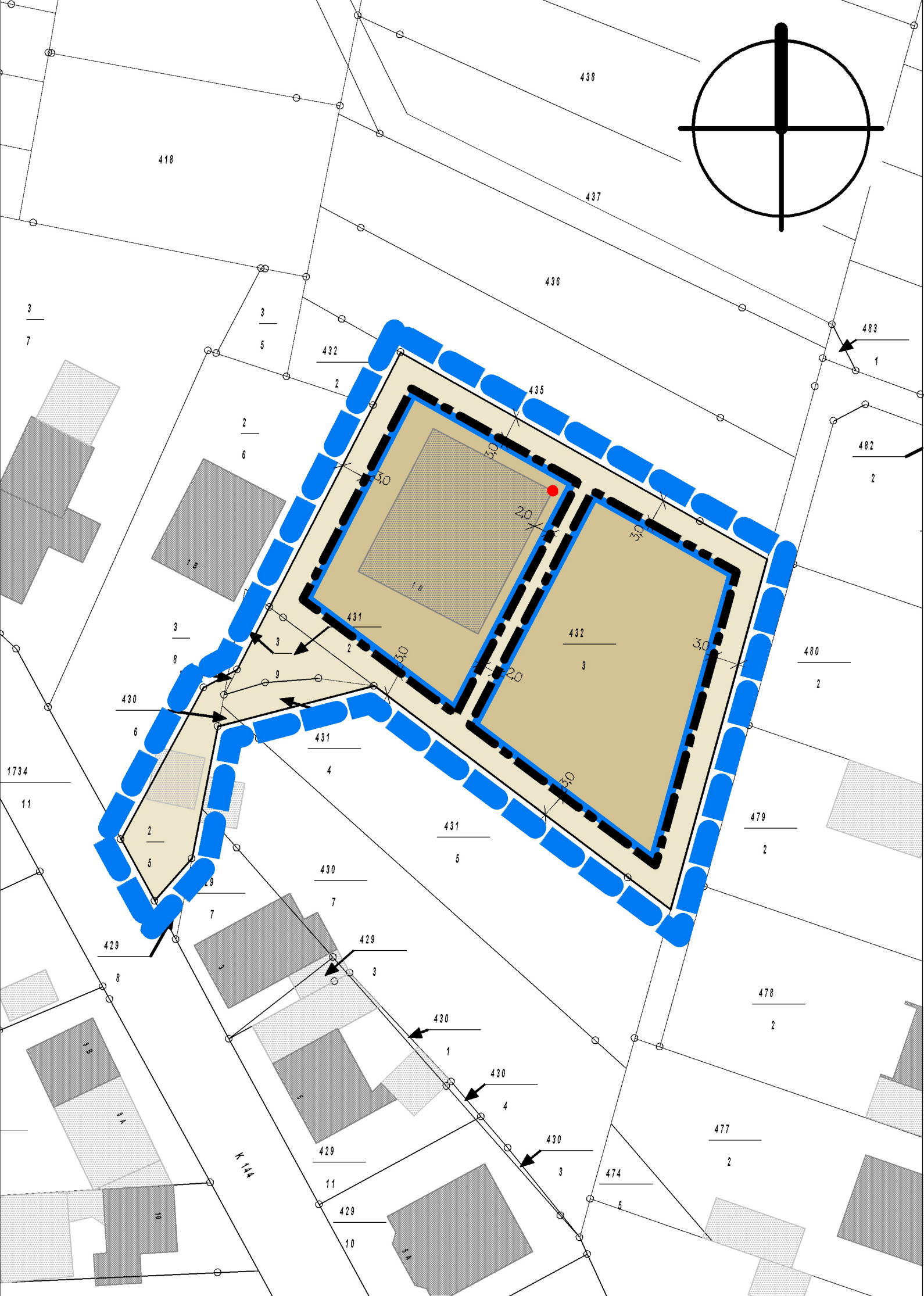
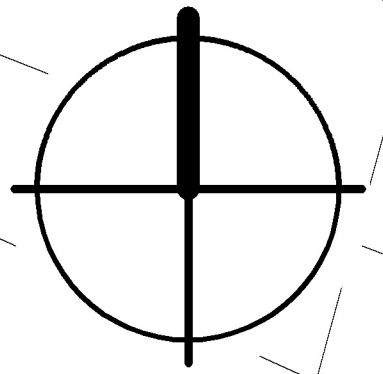
BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH


STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de



Nutzungsschablone

ART DER BAUL. NUTZUNG MI	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE II
GRUNDFLÄCHENZAHL 0,6	GESCHOSSFLÄCHENZAHL 1,2
BAUWEISE 	DACHFORM Dachneigung 0° bis 45°

ZEICHENERKLÄRUNG



MI = Mischgebiet
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

0,6 Grundflächenzahl (GRZ) max.

(1,2) Geschoßflächenzahl (GFZ) max.

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

THmax=6,80m Höhe der baulichen Anlagen (TH=Traufhöhe) max.

FHmax=10,00m Höhe der baulichen Anlagen (FH=Firsthöhe) max.

--- Baugrenze

■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

● Unterer Maßbezugspunkt 301,5 m ü. NHN

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)

Das Plangebiet wird als MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) Ziffer 1 BauNVO)

Die Nutzungen im Sinne von § 6 (2) Ziffern 3, 6, 7, und 8 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

sind nicht zulässig.

1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)

Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt. Ein Staffelgeschoss ist nicht zulässig.

2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

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

I. Gebäudetyp mit geneigtem Dach und einer Mindestdachneigung von 10° (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach (nur exemplarische Aufzählung)):

- *Traufhöhe: maximal 6,80 m*
- *Firsthöhe: maximal 10,00 m*

II. Gebäudetyp mit Flachdach (0° bis <10°):

- *Gebäudehöhe maximal 8,00 m*

Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Der obere Maßbezugspunkt wird wie folgt gemessen:

- *Traufhöhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,*
- *bei einseitigen Pultdachgebäuden zwischen oberer Gebäudekante bzw. untere Schnittstelle Dachhaut und Außenwand (Traufhöhe).*
- *Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)*
- *Bei Flachdachgebäuden: Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe als höchster Punkt der Gebäudehülle (in der Regel Höhe der Attika ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen oder Antennen)*

Als unterer Maßbezugspunkt gilt eine NHN-Höhe von 301,5 m ü NHN.

3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelgebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig.

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus wird auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt.

5 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.

6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

7.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 0° bis 45°

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

7.2 DACHGESTALTUNG

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthaustyp) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig.

8 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (1) ZIFFER 3 UND (6) LBAUO)

PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN / OBERFLÄCHEN- GESTALTUNG

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, Zufahrt oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei ist eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/ Freiflächenanteile des Baugrundstücks als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen unzulässig.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 5 m³ Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken Wirges und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge: Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen, sofern dem keine betrieblichen oder funktionalen Gründe entgegenstehen (z.B. bei der Befestigung steilerer innerer Erschließungswege).

Stellplätze: Die Anzahl der nachzuweisenden und dauerhaft vorzuhaltenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung („Satzung über die Festlegung der notwendigen Stellplätze“) der Ortsgemeinde Leuterod vom 14.03.2019 in der jeweils aktuell geltenden Fassung.

Abstandsflächen nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 8 LBauO (Abstandsflächen) wird besonders hingewiesen.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 zu berücksichtigen.

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), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial)) sowie die Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Artenschutz: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikttatbestände sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Bei Begrünung der Freiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen.

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.).

Der Verlust von potentiellen Nistplätzen und Quartieren sollte durch das Aufhängen von Vogelnist- und Fledermauskästen ausgeglichen werden

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektennachjagenden Fledermäusen sollten für Außenbeleuchtungen an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z. B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.

Dachbegrünungen: Es wird empfohlen Garagen und Carports mit einer mind. 8 cm dicken Substratschicht zu begrünen. In Abhängigkeit der Möglichkeiten aufgrund der gewählten Dachneigung sollte die Anlage von Dachbegrünungen auch bei Haupt- und sonstigen Nebengebäuden bauherr*innenseitig geprüft werden. Es wird ebenfalls die Verwendung von Photovoltaik- und /oder Solarmodulen auf Gebäuden oder an Gebäuden empfohlen.

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.

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. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.

Höhenschichtlinien: Die Höendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

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