

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

nach § 9 (1) BauGB und § 1 (2+3) BauNVO

Im Planungsbereich ist gemäß § 6 BauNVO die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) getroffen.

Gemäß § 1 (5+9) BauNVO werden die nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 und § 17 BauNVO

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im Planbereich gelten folgende Festsetzungen:

- GRZ	0,4
- GFZ	0,8
- max. Zahl der Vollgeschosse	II

Für den Planungsbereich wird eine Festsetzung bezüglich der maximalen Anzahl der Wohneinheiten getroffen. Im Planbereich sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Im Bereich des Mischgebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

Gemäß § 23 (3) BauNVO wird festgesetzt, daß ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen bis max. 1,00 m Bautiefe auf einer max. Länge von 3,00 m gestattet werden kann.

Garagen und sonstige Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.4 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 19 (4) BauNVO

Grundstückszufahrten dürfen maximal 6,00 m breit sein.

Für das bebaute Flurstück 496/3 (Flurgasse 19) wird eine spätere Erschließung über den öffentlichen Weg Parzelle 496/2 ausgeschlossen.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelung

Innerhalb der Grundstücksfreiflächen sind für die befestigten Flächen versiegelnde Maßnahmen nicht zulässig. Dieses gilt auch für die nicht bebaute Fläche der überbaubaren Flächen. Eine Befestigung von Zufahrten über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.

Zusätzliche Stellplätze im Bereich der Baugrundstücke sind als unveriegelte Flächen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteine etc.) auszubilden.

1.6 Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die Neuversiegelung auf den privaten Neubaugrundstücken werden folgende Maßnahmen zur Kompensation festgesetzt:

Je Neubaugrundstück sind mindestens 2 Stück Laubbaumhochstämme oder Obstbaumhochstämme (die Darstellung der Standorte im Bebauungsplan ist beispielhaft), sowie die Strauchpflanzungen von mindestens 30 m² gemäß anliegender Pflanzliste herzustellen und zu unterhalten.

Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen der Neubauten anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Zisterne oder andere Rückhalteanlage zu leiten.

Das Fassungsvermögen muß mindestens 6 cbm betragen.

Die Einleitung in das öffentliche Kanalnetz darf nur gedrosselt, d.h. max. 10% der Bemessungsgrenze, erfolgen.

Ein Überlauf für Starkregenereignisse ist möglich.

Die Entnahme von Brauchwasser zur Gartenbewässerung ist zulässig und erwünscht.

- Die Versiegelung der öffentlichen Verkehrsfläche wird wie folgt kompensiert:
 - Pflanzung von 7 Hochstämmen entlang des Fußweges und der Stichstraße (öffentlicher Bereich)
 - Pflanzung eines Hochstammes auf dem Parkplatzgelände des Kindergartens (privat)
 - Pflanzung von 5 Obstbäumen und 2 Hochstämmen auf dem Flurstück 153/7 (privat)
- Im Bereich von Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die unten aufgeführten Holzarten zu verwenden; gemischte Strauchhecken sind mindestens zweireihig herzustellen (Pflanzabstand 1 x 1 m bis 1,2 x 1,2 m).
- Die Neupflanzungen und die vorhandenen Pflanzenbestände sind auf Dauer zu unterhalten.

Holzartenverwendung

Für festgesetzte Pflanzmaßnahmen werden ausschließlich folgende Arten verwendet :

Obstbaumhochstämme	Apfel, Birne, Kirsche und Zwetsche (bewährte, robuste Lokal-sorten)
Baumreihen im Straßenraum (StU 16-18)	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Corylus colurna	Baumhasel

Sonstige Hochstämme (StU 16-18)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Heister (He u. Hei 200-250 h)

Prunus avium	Vogelkirsche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher (2xv)

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Weigela florida	Weigelia
Syringa spec.	Flieder
Rosa spec.	Park- un. Strauchrosen

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 (4) BauGB

2.1 Außengestaltung der baulichen Anlagen

Im Planbereich sind ausschließlich geneigte Dächer von 25 - 45° zulässig. Für Garagen können Flachdächer zugelassen werden. Die Farbe der Dacheindeckung wird wegen der Vielfältigkeit im Bestand nicht festgesetzt. Bei einer Grenzbebauung ist die Dachform und die Dachneigung anzugleichen und farblich abzustimmen.

2.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Mindestanteil der Grundstücksfreiflächen, der als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten ist beträgt 50 %.

Für die Bepflanzung der Neubaugrundstücksflächen werden folgende Festsetzungen getroffen:

je 2 Stück Laubbaumhochstämme od. Obstbaumhochstämme (die Darstellung der Standorte im Bebauungsplan ist beispielhaft), sowie Strauchpflanzungen gemäß Darstellung im Bebauungsplan.

Angerechnet werden folgende Gehölze

- vorhandene und nach Durchführung der Baumaßnahme erhaltene Laubbaum- und Obstbaumhochstämme;
- Neuanpflanzungen von Laubbaumhochstämmen von mindestens 2 m Höhe bzw. einem Stammumfang von mindestens 14 cm oder Obsthochstämme;
- Neuanpflanzungen von Sträuchern mit einer Mindestgröße von 60-100 cm;

- ausschließlich Gehölze, die, soweit nicht anders festgelegt, in der Pflanzliste enthalten sind.

Als Einfriedungen der Grundstücke werden natürliche Bepflanzungen, Holzzäune sowie kunststoffummantelte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 80 cm zugelassen.

Die Stellplätze für die Abfallbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile mit einzubeziehen oder zu umpflanzen. Im Bauantrag ist die Lage der Abfallbehälterplätze und die Art der Abschirmung anzugeben.

<p>Die Planung wurde bearbeitet von</p> <p>MANNS Ingenieure Südstraße 14 56422 Wirges</p> <p>Wirges, im Juni 1997</p>	<p>anerkannt durch</p> <p>Gemeinde Mogendorf Mittelstraße 5 a 56424 Mogendorf</p> <p>Wirges, im Juni 1997</p>
<p>Stempel und Unterschrift</p>	<p>Stempel und Unterschrift</p>

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.94 (BGBl. I S. 766)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Neufassung vom 28.04.93 (BGBl. I S. 622); Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) vom 17.05.90 (BGBl. I S. 926) zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und der DIN 18003
- § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (6) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO9 vom 08.03.95 (siehe Ziffer 5.) und § 172 BauGB
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.95 (GVBl. S. 19)

- Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.94 (GVBl. S. 153)
- Landespflegegesetz (LPfIG) in der ab 01.05.87 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.91 (GVBl. S. 419); insbesondere die §§ 1, 2, 3, 17 und 17 a
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.90 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.93 (BGBl. I S. 1036)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.90 (BGBl. I S. 1036)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPIG) vom 23.05.78 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 05.10.90 (GVBl. S. 277)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.77 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Fünfte Landesgesetz zur Änderung des Landesstraßengesetzes Rheinland-Pfalz vom 08.04.91 (GVBl. S. 124) insbesondere § 5 (2)