

ORTSGEMEINDE SIERSHAHN

BEBAUUNGSPLANENTWURF "ORTSLAGE SÜDWEST"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Die Art der baulichen Nutzung**
(§9 (1) Nr.1 BauGB / §1 (2+3) BauNVO)
 - 1.1 Im Plangebiet sind gem. §4 BauNVO allgemeine Wohngebiete (WA), gem. §6 BauNVO Mischgebiet (MI) und gem. §7 BauNVO Kerngebiet (MK) festgesetzt.
 - 1.1.1 Festsetzung für die allgemeinen Wohngebiete (§4 BauNVO)
Gem. §1 (5+9) BauNVO werden die nach §4 (2) Nr. 3 zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gem. §1 (6) BauNVO werden die nach §4 (3) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.1.2 Festsetzungen für die Mischgebiete (§6 BauNVO)
Gem. §1 (5+9) BauNVO werden die nach §6 (2) Nr. 5-8 zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gem. §1 (6) BauNVO werden die nach §6 (3) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.1.3 Festsetzungen für das Kerngebiet (§7 BauNVO)
Zulässig sind gem. §1 (5+9) BauNVO nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziff. 2.4 der TA-Luft in der Fassung vom 27.02.1986 abzuleiten.

Gem. §1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach §7 (2) Nr.4,5 und 7 zulässigen Anlagen ausgeschlossen werden.

Gem. §1 (6) BauNVO werden nach §7 (3) Nr.1 ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestand des Bebauungsplanes.

Gem. §9 (3) BauGB sind gem. §7 (4) Nr.1 ab dem 2. Obergeschoß nur Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Gemäß §18 (1) BauNVO sind durch Planeinschrieb Trauf- und Firsthöhen vorgegeben.
Gemessen wird im Mittel des vorhandenen, gewachsenen Geländes bzw. vom festgelegten Bezugspunkt (Planeinschrieb).

3. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(§9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bzw. Baulinien bestimmt.

3.1.1 Festsetzungen zu Baulinien und Baugrenzen:
Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen auf max. 1/3 der Gebäudelänge bis max. 1,50m (Erker, Treppenhausvorbauten) ist zulässig.
(§23 (2+3) BauNVO)

3.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind festgesetzt.

3.2.1 In den nicht überbaubaren Flächen ist die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Rampen zulässig.
Hierbei dürfen in allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten diese Flächen 25%, in Kerngebieten 50% der nicht überbauten Grundstücksflächen nicht überschreiten.

4. Die Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

(§9 (1) Nr.4 BauGB / §12 (2+6) und §19 (4) BauNVO)

4.1 Innerhalb der als private Grünflächen dargestellten Bereiche sind Stellplätze unzulässig.

4.2 Grundstückszufahrten dürfen eine Breite von 5,0 m nicht überschreiten.

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
(§9 (1) Nr.20 BauGB)
- 5.1 **Bodenversiegelung**
Innerhalb der Grundstücksfreiflächen (alle nicht überbauten Flächen, d.h. auch die nicht bebauten Flächen der bebaubaren Flächen) sind für die befestigten Flächen bodenversiegelnde Maßnahmen (z.B. Asphaltdecken) nicht zulässig.
Eine Befestigung von Zufahrten über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.
- 5.1.1 Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.
Sie sind zu mindestens 50% als wasserdurchlässige Fläche zu gestalten.
Bodenversiegelnde Decken sind mit Ausnahme der Fahrbahnen generell unzulässig.
- 5.1.2 Die Stellplätze im Bereich der Baugrundstücke sind als unversiegelte Flächen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteine etc.) auszubilden.
- 5.2 **Anpflanzen von Bäumen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen**
(§9 (1) Nr.25a+b BauGB)
- 5.2.1 Die im Plan dargestellten Pflanzungen sind herzustellen bzw. unbedingt zu erhalten. Im Verlauf der Kabeltrassen der Kevag, Koblenz, dürfen nur Pflanzen mit einer Wurzeltiefe bis zu 60 cm verwendet werden.
- 5.2.2 **Öffentliche Grünflächen**
Die öffentlichen Grünflächen dürfen nur die notwendigen Gehwege aufweisen. Sie sind ansonsten unversiegelt zu belassen und zu begrünen.
Je angefangene 200 m² ist je 1 heimischer Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.
- 5.2.3 **Private Grünflächen**
Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sind als Zier- und Nutzgärten auszugestalten und gemäß Planeintrag und Pflanzenliste mit Gehölzen zu bepflanzen.
- 5.2.4 **Verkehrsgrün**
Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind gemäß Planeintrag und Pflanzenliste (Straßenbäume) mit Gehölzen zu bepflanzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gem. §9 (4) BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S.339) sowie § 86 Abs.1-3 LBORh-Pf vom 28.11.1986 (GVBl. S.307)

6. Außengestaltung der baulichen Anlagen

6.1 Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet

- 6.1.1 Dachgestaltung, Dachform, Dacheindeckungen
Im allgemeinen Wohngebiet sind geneigte Dächer zulässig.
Die Dacheindeckung innerhalb einer Hausgruppe ist einheitlich zu halten bzw. abzustimmen.
Die Dacheindeckung mit Kunststoffplatten o.ä. ist unzulässig.
Die Dachneigung ist bei Grenzbebauung innerhalb einer Hausgruppe abzustimmen.

6.2 Festsetzungen im Mischgebiet

- 6.2.1 Dachgestaltung, Dachform, Dacheindeckungen
Im Mischgebiet sind geneigte Dächer zulässig.
Die Dacheindeckung innerhalb einer Hausgruppe ist einheitlich zu halten bzw. abzustimmen.
Die Dacheindeckung mit Kunststoffplatten o.ä. ist unzulässig.
Die Dachneigung ist bei Grenzbebauung innerhalb einer Hausgruppe abzustimmen.

6.3 Festsetzungen im Kerngebiet

- 6.3.1 keine besonderen Festsetzungen

7. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

7.1 Der Mindestanteil der Grundstücksfreiflächen, der als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten ist und nicht befestigt werden darf, wird wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	WA	MI	MK
Mindestanteil der Grundstücksfreiflächen %	85	70	40

7.1.1 Für die Bepflanzung der Grundstücksflächen (bezogen auf die Gesamtgrundstücksfläche) mit Bäumen (lt. Pflanzenliste) wird festgesetzt:

Baugebiet	WA	MI	MK
Mind. 1 Baum je angefangene m ²	250	200	150

Angerechnet werden die im Bebauungsplan auf den Grundstücksflächen festgesetzten Bäume (Pflanzung nach Pflanzenliste).

7.1.2 Abpflanzungen der Stellplätze
Die PKW-Abstellplätze sind zu übergrünen, für jeweils 5 Stellplätze ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

Die Baumpflanzungen werden auf die Pflanzungen entsprechend Ziff. 7.1.1 angerechnet.

7.1.3 Anrechnung von Gehölzen

Für die Festsetzungen nach 7.1.1 sind nur folgende Gehölze anrechenbar:

- vorhandene und nach Durchführung der Baumaßnahmen erhaltene Bäume
- Neuanpflanzungen von Laubbäumen von mindestens 2 m Höhe bzw. einem Stammumfang von mindestens 14 cm
- ausschließlich Gehölze, die - soweit nicht anders festgesetzt - in der Gehölzliste enthalten sind.

7.2 Befestigung der Zufahrten, Stellplätze, Wege und Hofflächen

Zulässig sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Betonsteinpflaster (in Anpassung an die öffentlichen Flächen) auf wasserdurchlässigem Unterbau.

Im Bereich der Stellplatzflächen sind nur die Zufahrtswege zu befestigen. Die Stellflächen sind mit Rasengittersteinen oder Rasenpflaster oder wassergebundener Decke anzulegen.

8. **Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern nach Landesrecht** gemäß §9 Abs.6 BauGB:

Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen gelten Beschränkungen nach dem Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmälern vom 23. März 1978.

(GVBl. S.159 - geändert durch Art. 7 d. LG v. 07.02.1983

(GVBl. S.17) v. Erstes Landesgesetz zur Änderung des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 27. Oktober 1986 (GVBl. S.291)

Bebauungsplan "Ortslage Südwest"

Ausgefertigt:

Siershahn, den 29.07.1993

Ortsgemeinde Siershahn

Böf
Ortsbürgermeister



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1986

BEBAUUNGSPLANENTWURF "ORTSLAGE SÜDWEST" DER ORTSGEMEINDE SIERSHAHN

PFLANZENLISTE

mit standortgerechten Gehölzen und Stammumfang (STU) oder Höhe

A. Private Anpflanzungen

A.1. Bäume

(Hochstamm/Stammbüsche STU 12-14 cm oder HEI 200-250 cm Höhe)

ACER CAMPESTRE	FELDAHORN
ACER PLATANOIDES	SPITZAHORN
ACER PSEUDOPLATANUS	BERGAHORN
ALNUS GLUTINOSA	ROTERLE
BETULA VERRUCOSA	WEISSBIRKE
CARPINUS BETULUS	HAINBUCHE
FRAXINUS EXCELSIOR	ESCHE
FAGUS SYLVATICA	BUCHE
JUGLANS REGIA	WALNUSS
MALUS SILVESTRIS	WILDAPFEL
POPULUS TREMULA	ESPE
PRUNUS AVIUM	VOGELKIRSCH
PYRUS SSP. PYRASTER	WILDBIRNE
QUERCUS PETRAEA	TRAUBENEICHE
QUERCUS ROBUR	STIELEICHE
SALIX ALBA	SILBERWEIDE
SALIX FRAGILIS	BRUCHWEIDE
SORBUS AUCUPARIA	EBERESCHE
TILIA CORDATA	WINTERLINDE
ULMUS CARPINIFOLIA	FELDULME

Es werden auch sämtliche hochstämmige Obstbäume empfohlen.

B. Straßenbäume

ACER PSEUDOPLATANUS	BERGAHORN
ACER PLATANOIDES "GLOBOSUM"	KUGELAHORN
AESCULUS CARNEA	ROTE KASTANIE
BETULA ALBA	WEISS-BIRKE
CARPINUS BETULUS	HAINBUCHE
FRAXINUS EXCELSIOR	ESCHE
PLATANUS X ACERIFOLIA	PLATANE
QUERCUS PETRAEA	TRAUBENEICHE
QUERCUS INTERMEDIA	STIELEICHE
SORBUS INTERMEDIA	NORDISCHE EBERESCHE
TILIA CORDATA	WINTERLINDE