

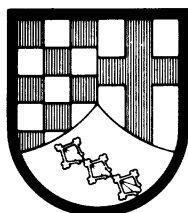
# **Ortsgemeinde Beltheim Verbandsgemeinde Kastellaun**

## **Nutzungsschablone und Textfestsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Schlack“ im Ortsteil Heyweiler**

**Schlussfassung**

**Bearbeitet im Auftrag  
der Ortsgemeinde Beltheim**

**Juli 2016**



**Verbandsgemeindeverwaltung  
Kastellaun  
Kirchstraße 1, 56288 Kastellaun  
Bauabteilung – Bauleitplanung**

## Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung <b>WA</b>	Zahl der Vollgeschosse <b>II</b>
Grundflächenzahl <b>0,4</b>	Geschossflächenzahl <b>0,8</b>
Bauweise <b>o ED</b>	Dachform <b>gen. Dächer 0° bis 48 °</b>

## Textfestsetzungen

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Plangebiet „**Allgemeines Wohngebiet**“ (**WA**) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

#### **ZULÄSSIGKEITEN, AUSNAHMEN (§ 1 (4-9) BauNVO)**

Die in § 4 (3) BauNVO in Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) genannten Einrichtungen und Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (vgl. § 1 (6) Ziff. 1 BauNVO).

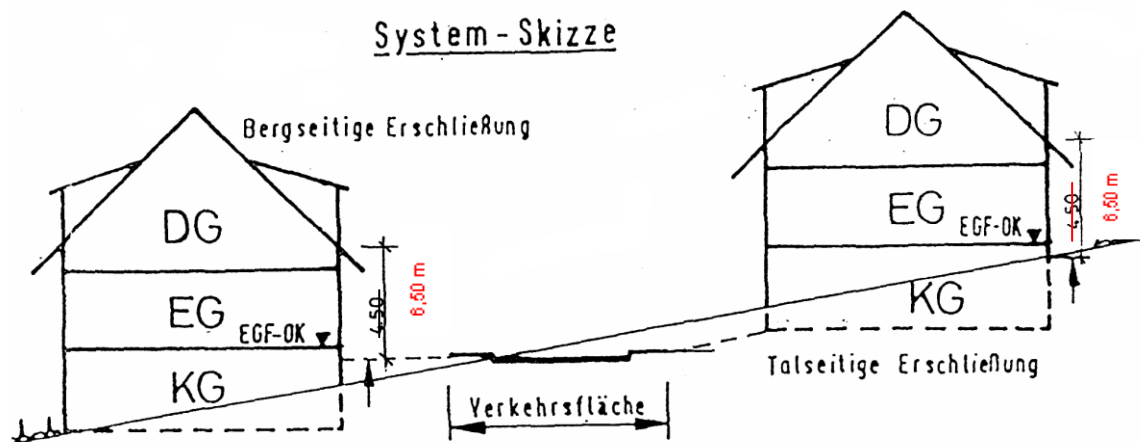
#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 festgesetzt.

Die Traufhöhe von 6,50 m – gemessen bei Erschließung des Gebäudes von der Talseite her ab Oberkante des höchsten angrenzenden natürlichen Geländes oder bei Erschließung der Gebäude von der Bergseite ab Oberkante der höchsten angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche – darf nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe (FH) bzw. Attikahöhe darf bei bergseitiger Erschließung maximal 10,00 m über Straßenniveau (Oberkante angrenzende Verkehrsfläche), bei talseitiger Erschließung maximal 10,00 m über höchstangrenzendem bergseitigen natürlichen Gelände liegen. Sie wird in Baukörpermitte gemessen.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse kann überschritten werden, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländebeziehungen bedingt, im Mittel mehr als 1,40 m über die natürlichen Geländebeziehungen hinausragendes Kellergeschoss handelt. (Vergleiche § 2 (Abs. 4) Ziff. 1 LBauO.



### **3. BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

### **4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)**

Die längsten Teile der Traufe (Hauptfirstrichtung) sind in der durch das Symbol (↔) festgesetzten Richtung zu erstellen.

### **5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)**

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

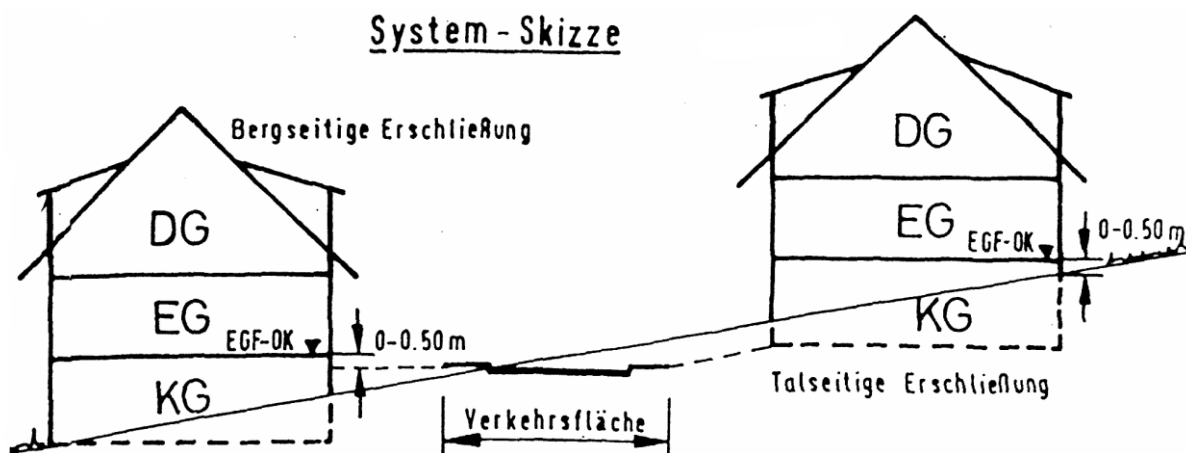
Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m – gemessen ab der Straßengrundstücksgrenze – freizuhalten.

Gartenlauben, Schuppen, Gerätehäuschen und ähnliche Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 (1) BauNVO).

## 6. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,50 m über höchste erschließende Verkehrsfläche hinausragen. Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschossfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstem bergseitig angrenzendem natürlichen Gelände liegen.



## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 7. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Im Wohngebiet sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude blanke Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grell-bunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden.

## **8. DACHGESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

### **Dachform**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für das Hauptgebäude, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO die Dachform frei.

### **Dachneigung, Dachgliederung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Dachneigung von 0° bis 48° zulässig.

**Dachaufbauten** sind als Einzelgauben (Sattel- und Schleppgauben) zu errichten, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist. Die Summe der Einzelgaubenlänge darf 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Zwerchgiebel dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

### **Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur schieferfarbig (dunkel-anthrazit) und dunkelbraun ausgeführt werden, z.B. schieferfarbene/dunkelbraune Dachziegel und Dachpfannen.

Sonnenkollektoren und Gründächer sind ebenfalls zulässig.

## **9. EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

Einfriedungen der Grundstücke entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur in Natursteinmauern, Hecken oder naturbelassenen Holzzäunen zulässig. Natursteinmauern, Holzzäune und Hecken dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

## **10. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.

# **LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN**

## **11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)**

Innerhalb der durch das Symbol T T T T T umgrenzten Fläche ist zur Entwicklung der Landschaft eine extensive Streuobstwiese anzulegen. Je 150 m<sup>2</sup> Fläche ist ein Obstbaum-Hochstamm lokaler Obstsorten aus der Artenliste

im Anhang der Begründung zu pflanzen. Die Artenliste wird hiermit zum Bestandteil der Festsetzungen erklärt. Die unterliegende Wiesenfläche ist in den ersten 5 Jahren nach der Obstbaumpflanzung durch zweimalige jährliche Mahd, später durch einmalige jährliche Mahd zu einer krautreichen Extensiv-Wiese zu entwickeln (Pflegehinweise zu Obstbäumen und Wiesenflächen siehe Begründung).

## **12. ANPFLANZEN VON BÄUMEN IM STRASSENRAUM (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)**

### **Landschaftliche Einbindung**

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Umgrenzungen (Symbol o o o o) sind je 10 lfd. m Grundstücksgrenze mindestens zu pflanzen:  
- 2 Bäume und 10 Sträucher.

Für die Pflanzungen sind ausschließlich heimische Laubholzarten zu verwenden, die aus der Artenliste in der Begründung auszuwählen sind. Im Norden zum Offenland hin ist die Gehölzpflanzung in einer Breite von 3 m anzulegen. Im Osten des Plangebietes ist die Gehölzpflanzung in einer Breite von 4 m anzulegen und auf der dem Plangebiet abgewandten Seite ist ein 2 m breiter Krautsaum vorzulagern (Pflegehinweise siehe Begründung).

Zur weiteren inneren Durchgrünung sind auf den straßenabgewandten Seiten der Grundstücke, sofern noch nicht vorhanden, mindestens zwei heimische und standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume regionstypischer Obstsorten in Form von Hochstämmen zu pflanzen. Die Arten sind aus der Artenliste im Anhang der Begründung auszuwählen.

## **13. PFLANZUNGEN IM STRASSENRAUM (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)**

Zur inneren Durchgrünung des Plangebiets und zur Begrünung des Straßenraums ist entlang der Straßen mindestens alle 30 m je ein Baum zu setzen. Die Bäume einer Art sind mit einem Mindeststammdurchmesser von 14 cm in 1 m Höhe aus der folgenden Artenliste auszuwählen.

Acer platanoides „Cleveland“	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Crataegus x carrierei	-	Apfeldorn
Sorbus intermedia „Brouwers“	-	Mehlbeere
Tilia cordata „Rancho“	-	Winterlinde

## **14. ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB)**

Die im Bebauungsplan durch entsprechende Symbole gekennzeichneten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen langfristig zu sichern.

Aufgestellt:  
Kastellaun, Juli 2016

Verbandsgemeindeverwaltung Kastellaun  
- Bauabteilung -

Ortsgemeinde Beltheim

(Werner)  
Dipl.-Ing. (FH) Architektin

(Hammes)  
Ortsbürgermeister

## Hinweise:

### **Denkmalschutz:**

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz - DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß §§ 16 – 21 DSchG RLP verwiesen.

Die Baubeginnsanzeige ist an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261-6675 3000 zu richten.

### **Radonprognose:**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotential zu rechnen ist. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung von Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt ([Radon@lfu.rlp.de](mailto:Radon@lfu.rlp.de)).