

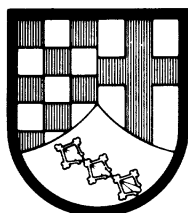
# **Ortsgemeinde Beltheim Verbandsgemeinde Kastellaun**

## **Nutzungsschablone und Textfestsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Bienengarten II“, Ortsteil Frankweiler**

**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> TH = 6,50 m FH = 11,00 m
Grundflächenzahl <b>0,3</b>	Geschossflächenzahl <b>0,6</b>
Bauweise <b>o</b> 	Dachform <b>gen. Dächer</b> <b>0° bis 48°</b>

## Textfestsetzungen

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

#### Zulässigkeiten, Ausnahmen (§ 1 (4 – 9) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe (Ziffer 4), Tankstellen (Ziffer 5) **nicht** Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird für das gesamte Plangebiet mit **II** als Höchstmaß festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen – einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände – gem. § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird mit **0,3** und die **Geschossflächenzahl (GFZ)** mit **0,6** als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist nur bis zu 25 % zulässig.

### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die **offene Bauweise** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB)**

Die Firstrichtung wird entsprechend dem eingetragenen Symbol  $\longleftrightarrow$  festgesetzt. In den Bereichen, in denen dieses Symbol fehlt, ist die Firstrichtung freigestellt, die Gebäude sind jedoch parallel zu einer der seitlichen oder straßenbegleitenden Grundstücksgrenzen zu errichten.

### **5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 4 BauGB)**

Im Plangebiet sind Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Auf den Grundstücken entlang der L 215 dürfen Nebenanlagen auch außerhalb des Baufensters, jedoch nur bis maximal 20 m Entfernung zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 215 errichtet werden.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m anzulegen. Dieser Stauraum kann kein notwendiger Stellplatz sein.

Garagen im Kellergeschoss sind nur zulässig, wenn aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes das Kellergeschoss im Mittel mindestens 1,80 m über natürlichem Geländeniveau liegt.

### **6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)**

Aus ortsplanerischen (städtebaulichen) Gründen sind im gesamten Plangebiet maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

### **7. Höhenlage der Baukörper (§ 9 Abs. BauGB)**

Die max. zulässige Traufhöhe (TH) wird bezogen auf das Straßenniveau (Oberkante angrenzende Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Gebäudes) mit maximal 6,50 m festgelegt. Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut, gemessen in Baukörpermitte und rechtwinklig zur Straße.

Die max. zulässige Firsthöhe (FH) bzw. Attikahöhe über Straßenniveau (Oberkante angrenzende Verkehrsfläche, gemessen in Gebäudemitte) beträgt maximal 10,00 m, gemessen in Baukörpermitte.

Die maximale Höhendifferenz zwischen Erdgeschossfußbodenhöhe und angrenzendem Straßenniveau (Oberkante angrenzende Verkehrsfläche, gemessen in Baukörpermitte) darf maximal 50 cm sein.

## **8. Überbaubare Grundstücksflächen – Baugrenze § 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Baugrenzen werden entsprechend der Eintragung in der Planurkunde festgesetzt. Für vor- oder zurücktretende Wandteile wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen sowie untergeordnete Vorbauten wie Erker und Balkone wird ein Vor- oder Zurücktreten von der Baugrenze von max. 1,50 m zugelassen.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen ( § 88 Abs. 4, Ziffer 1 LBauO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude blanke Metall- und Kunststoffteile und grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassade sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Fachwerk, heimisches Holz, Naturstein oder Verkleidungen mit Schiefer oder Klinker zu verwenden. Holzblockhäuser aus vollsichtbaren Rundhölzern sind unzulässig.

### **2. Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1, Ziffer 1 LBauO)**

#### Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Dachform für das Hauptgebäude frei.

Garagen sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in ihrer Dachform ebenfalls frei.

#### Dachneigung/Dachaufbauten

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

Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) dürfen maximal 1/3 der Trauflänge in Anspruch nehmen. Die Summe ihrer Breiten darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Dachaufbauten müssen mind. 60 cm unterhalb des Firstes enden.

### 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

### **3. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1, Ziffer 3 LBauO)**

Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen, naturbelassenen Staketenholzzäunen und Mauern aus Naturstein bis zu einer Höhe von maximal 80 cm zulässig.

### **4. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1, Ziffer 3 LBauO)**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu nutzen oder als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Abgrabungen zur Freistellung des Kellergeschosses sind unzulässig.

## **III. Hinweise zur Regenwasserbeseitigung**

1. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie z.B. wassergebundener Decke, Rasengittersteinen oder Schotterrasen.

2. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, damit es an Ort und Stelle versickern kann. Dazu sollen primär Rasenflächen u. ä. als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser eingeleitet werden kann. Ist dies nicht möglich (z.B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), so soll die Versickerung des Dachwassers über Rigolen, kiesgefüllte Gräben und Gruben sichergestellt werden. Soweit dies nicht durchführbar sein sollte oder die Hangneigung des Grundstücks dies nicht zulässt, dürfen die o.g. Systeme mit einem Überlauf versehen werden, der an die straßenbegleitende Rinne anzuschließen ist.

3. Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und dessen sinnvolle Verwendung ausdrücklich empfohlen.

## **IV. Landschaftspflegerische Festsetzungen**

Ingenieurbüro Heussel  
Blumenpfad 6  
56112 Lahnstein  
Tel. 02621/50581

Fassaden- und Dachbegrünungen sind ausdrücklich erwünscht.

Der Einbau von Zisternen zur Sammlung von Oberflächenwasser und der Weiterverwendung als Brauchwasser zur Bewässerung wird empfohlen.

### **1. Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Verkehrsflächen und Flächen für das Parken von Fahrzeugen (hier: Privatgrundstücke)**

Zufahrten auf Privatgrundstücken und Flächen für das Parken von Fahrzeugen sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit Abstandshaltern, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen) herzustellen.

### **2. Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind zu erhalten und auf Dauer zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleicher Art zu ersetzen.

### **3. Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die im Rahmen der Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind der Artenliste des Landespflegerischen Planungsbeitrages zu entnehmen. Dieser wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen.

#### **Ordnungsbereich A**

Je Grundstück sind zwei Obstbaum-Hochstämme oder zwei Laubbäume 1. Größe zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen. Bei Grundstücken mit zu erhaltenden Bäumen reduziert sich das Pflanzgebiet entsprechend.

#### **Ordnungsbereich B**

Im Abstand von 10 bis 15 m sind Hochstämme zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen. Die Größe der wasserdurchlässigen Baumscheibe muss mindestens 1,5 m x 1,5 m oder 1,7 m im Durchmesser betragen.

## Ordnungsbereich C

Die öffentlichen Grünflächen sind mit mehrreihigen Gehölzpflanzungen und Obstbaum-Hochstämmen zu bepflanzen und auf Dauer zu pflegen. Auf der Ost-Seite ist die Gehölzpflanzung durchgängig 3reihig, auf der Nord-Seite 4reihig anzulegen. Die Grünflächen im Bereich der Obstbäume sind max. 2x jährlich zu mähen. Bei den Obstbäumen ist in den ersten 5 Jahren jedes Jahr ein Erziehungsschnitt, anschließend bis zum 10. Jahr alle 2 Jahre ein extensiver Ertragsschnitt sowie ab dem 10. Jahr alle 5 Jahre ein Erhaltungsschnitt durchzuführen. Ein Biozideinsatz bleibt ausgeschlossen.

## **4. Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses**

### Ordnungsbereich D

- Zur Rückhaltung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet sind parallel mit den Höhenlinien Gräben anzulegen, in die das Wasser zur Verdunstung und Versickerung einzuleiten ist. Die Flächen sind der freien Entwicklung (natürliche Sukzession) zu überlassen.
- Im Randbereich an der West-Seite sind Gehölzpflanzungen mind. 4reihig anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Auf der Ost- und Süd-Seite sind Obstbaum-Hochstämme in extensivem Grünland zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen. Das Grünland ist max. 2x jährlich zu mähen. Bei den Obstbäumen ist in den ersten 5 Jahren jedes Jahr ein Erziehungsschnitt, anschließend bis zum 10. Jahr ein extensiver Ertragsschnitt sowie ab dem 10. Jahr alle 5 Jahre ein Erhaltungsschnitt durchzuführen. Ein Biozideinsatz bleibt ausgeschlossen.

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 lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. 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)).