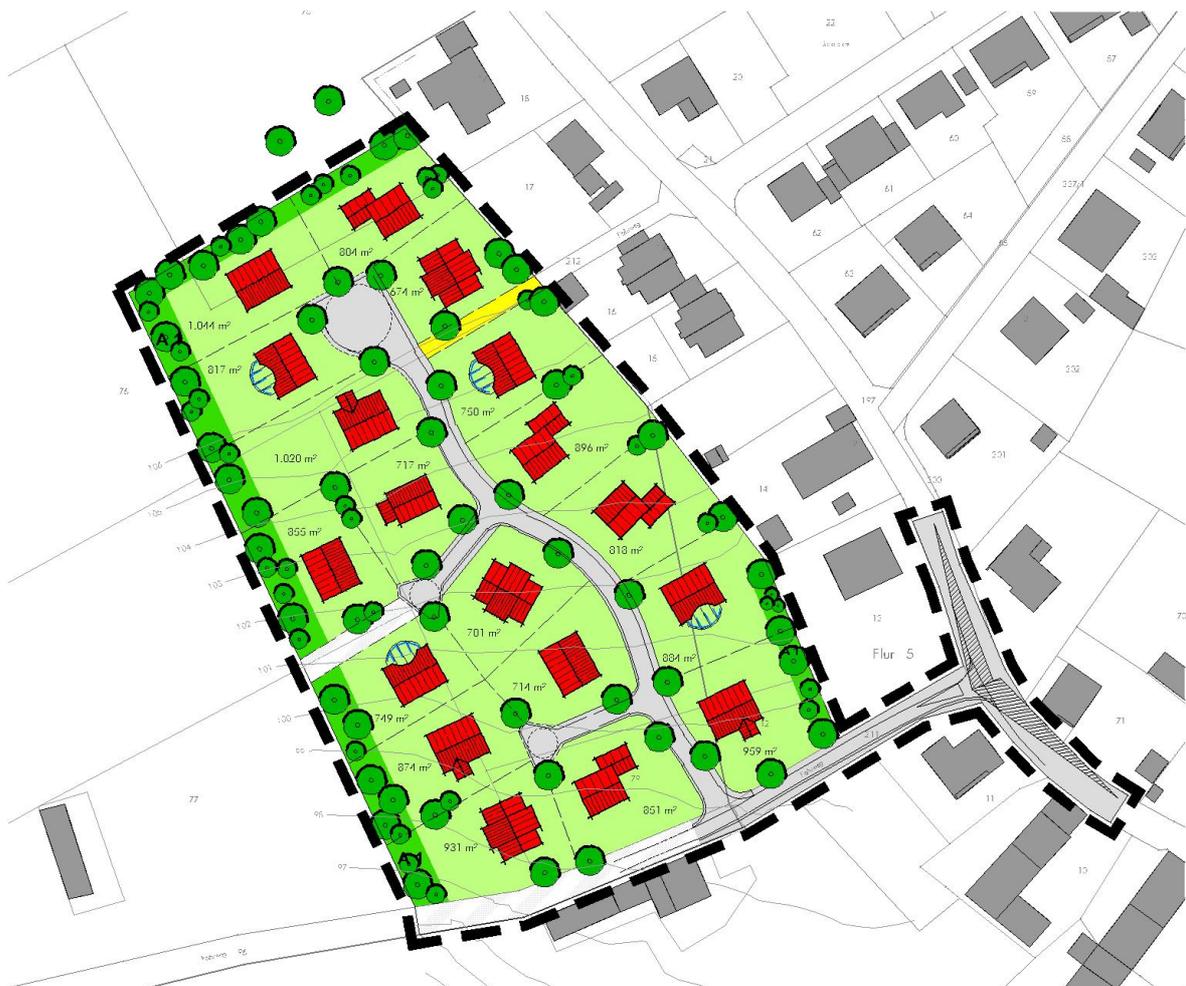


Textfestsetzungen zum Bebauungsplan "Im Renkert" der Ortsgemeinde Daleiden

Fassung gemäß Satzungsbeschluss
des Ortsgemeinderates vom 11.08.2008



Bebauungsplan der Ortsgemeinde Daleiden „Im Renkert“
Textfestsetzungen gemäß Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates vom 11.08.2008

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB sowie BauNVO

1. Bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird nach § 4 BauNVO
„**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) festgesetzt.

Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Absatz 2:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die übrigen Ausnahmen nach BauNVO § 4, Absatz 3 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgeschrieben, es wird festgesetzt:

$$\text{GRZ} = 0,30$$

Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind. Die in der Planunterlage eingetragenen Baugrenzen sind unbedingt einzuhalten, auch wenn die vorgegebenen GRZ - Werte nicht ausgeschöpft werden können.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist eine Überschreitung nach § 19 BauNVO nicht zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Dies gilt jedoch nicht für bauliche Anlagen nach § 12 BauNVO (Garagen).

3. Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage

Die festgesetzte maximale Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut) sowie die Gesamthöhe (Firstpunkt) der Baukörper darf nicht überschritten werden, es wird festgesetzt:

max. Wandhöhe	6,00 m
max. Firsthöhe	12,00 m

Als Bezugspunkt für die Festsetzungen der maximal zulässigen First- und Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut, gemessen in der Mitte der Wand) wird gemäß § 18 BauNVO die Straßenoberfläche der neuen Erschließungsstraße festgesetzt. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelages in der Straßenmitte (=Straßenachse), rechtwinklig zur Mitte der Gebäudewand gemessen.

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Daleiden „Im Renkert“
Textfestsetzungen gemäß Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates vom 11.08.2008

4. Zahl der Vollgeschosse:

Im **Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes** ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Eine Überschreitung der Geschossigkeit ist nur zulässig, wenn es sich dabei um ein Geschoss im Dachraum im Sinne des § 2 Absatz 4 LBauO handelt. Dabei darf jedoch die vorgeschriebene Wand- und Firsthöhe (Bezugspunkt wie vor) nicht überschritten werden.

5. Stellung der baulichen Anlagen:

Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

6. Bauweise:

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist offene Bauweise festgesetzt. Es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, Reihenhäuser dagegen sind unzulässig.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

1. Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten

Es sind geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 - 45° zulässig. Eine Abwinkelung des Satteldaches in der Giebelspitze zum Krüppelwalm ist erlaubt. Der Dachüberstand des Ortsganges darf 10 cm, der Traufe 20 cm nicht überschreiten. Drennpel sind zulässig, wobei die jeweils vorgeschriebene Wandhöhe nicht überschritten werden darf.

Garagen und Nebengebäude sind in der gleichen Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes oder als extensiv begrüntes Flachdach zu errichten.

Dachaufbauten sind als Schlepp- und Spitzgaupen erlaubt. Hierbei ist ein seitlicher Abstand zur Giebelwand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Die Höhe der Gaupen darf max. 1,40 m betragen, die Breite des Gaupenfensters muss kleiner sein als seine Höhe (stehende Formate), wobei die Breite des Fensters max. 1,20 m betragen darf. Bei Spitzgaupen darf das Gaupendach abgewalmt werden. Dacheinschnitte in den Längsfronten als Balkone oder Loggien sind unzulässig.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude

Fassade:

Als Fassadenmaterial sind Putzflächen als Kellenstrich- oder Reibeputze erlaubt, Putzflächen mit Musterstrukturen sind unzulässig. Holzhäuser in Holzskelettbauweise sind erlaubt, Holzhäuser in Holzblockbauweise (z. B. Rundstamm) sind nicht zulässig. Die Fensterformate müssen stehend sein, d. h. die Breite der Fenster muss kleiner sein als ihre Höhe.

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Daleiden „Im Renkert“
Textfestsetzungen gemäß Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates vom 11.08.2008

Dach:

Die Dacheindeckung ist in anthrazit-farbenem Material auszuführen (z.B. Natur-, Kunstschiefer, Dachziegel, Betondachsteine), die Eindeckung darf nicht glänzen oder spiegeln. Dachverglasungen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind erlaubt. Bitumenrollbahnen und Wellplatten dürfen nicht als Oberschicht verwendet werden.

3. Gestaltung der Außenanlagen

Zur Herstellung einer Terrassenebene auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen bzw. Abtragungen erlaubt. Zur Angleichung an das Urgelände dürfen ausschließlich Böschungen in unregelmäßigen Neigungen erstellt werden, zur Böschungsbefestigung dürfen keine Pflanzringsysteme verwendet werden. Die Böschung muss im Verhältnis 1:5 oder flacher angelegt werden, wobei die notwendigen Böschungen nur auf dem eigenen Grundstück liegen dürfen. Sie sind im Jahr der Erstellung einzugrünen.

Zur Herstellung von ebenen Gartenflächen und Terrassen sind Stützmauern unzulässig, sie sind ausschließlich im Bereich von Kellerzufahrten (Garagen im KG, Zugänge usw.) zulässig, sie sind zu begrünen oder als offenfugige Natursteinmauern auszuführen.

Einfriedungen sind als Staketenzäune (max. 0,90 m hoch) oder als Hecken (max. 1,20 m hoch) aus heimischen Heckengehölzen zulässig.

C Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1), 15, 20 und 25a BauGB

- a) Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a. (Maßnahme A3).
- b) Das gesamte anfallende Niederschlagswasser von der Erschließungsstraße wird im modifizierten Trennsystem erfasst und einer zentralen örtlichen Rückhaltung zugeführt. Pro m² versiegelter Fläche ist ein Rückhaltevolumen von 50L vorzusehen.
- c) Das anfallende Niederschlagswasser von den Privatgrundstücken wird im modifizierten Trennsystem erfasst und einer zentralen örtlichen Rückhaltung zugeführt. Pro m² versiegelter Fläche ist ein Rückhaltevolumen von 50L vorzusehen.
- d) Die Rückhaltung nach a) und b) erfolgt auf Teilflächen des Grundstücks Nr.5 in Flur 1 (Maßnahme A 3) in flachen bewachsenen Erdmulden mit einer maximalen Einstautiefe von 40 cm. Die Anlagen sind landschaftsgerecht ohne Einzäunung herzustellen.

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Daleiden „Im Renkert“
Textfestsetzungen gemäß Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates vom 11.08.2008

- e) Die Nutzung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig.
Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.
- f) Für die in das Baugebiet einbezogenen Grundstücke sowie für die Erschließungsstraße werden folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

A1

Die im Plan festgesetzten Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind mit mindestens 3 Laubbäumen pro Grundstück zu bepflanzen. Zu verwenden sind heimische Arten, z.B. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) Obstbäume in Lokalsorten.

Zusätzlich dürfen Sträucher aus folgenden heimischen Arten gepflanzt werden:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wildrosen (*Rosa canina*, *R. rubiginosa* u.a.), Salweide (*Salix caprea*).

Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Errichtung baulicher Anlagen (Gerätehütten und Gartenhäuser, Kompostbehälter, Spielgeräte etc.) innerhalb der Fläche A1 ist nicht zulässig.

Die Pflanzungen sind mit Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen von der Gemeinde durchzuführen und dem jeweiligen Grundbesitzer mit Auflagen zur Übernahme der Anlagekosten und Dauerpflege zu übertragen.

A2

Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung als Hochstamm (Kronenansatz 1,8 m Höhe oder höher) entlang der Erschließungsstraße an den im Plan dargestellten Standorten (aus bautechnischen Gründen um +/- 2m verschiebbar). Verwendung ausschließlich heimischer Arten (Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*)).

Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

A3

Zentrale Rückhaltefläche auf Grundstück Nr.5 in Flur 1.

Als Bewuchs ist entweder extensiv genutztes Grünland, Gehölzpflanzungen mit heimischen Arten oder natürliche Sukzession zulässig. Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln ist auf dieser Fläche nicht zulässig. Eine Einzäunung ist - sofern erwünscht - ausschließlich mit herkömmlichem Weidezaun zulässig.

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Daleiden „Im Renkert“
Textfestsetzungen gemäß Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates vom 11.08.2008

E1

Kompensationsmaßnahme auf Grundstück Nr. 2, 3/1 und 3/2 in Flur 7:

Rückschnitt der durchgewachsenen Hecken unter Erhaltung einzelner Großgehölze entsprechend Plandarstellung.

Anlage einer Streuobstwiese mit mindestens 26 Hochstämmen lokaler Obstsorten entsprechend Plandarstellung. Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

D Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen und Duldungsvorschriften gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und 26 BauGB

1. Notwendige Böschungen, Abgrabungen bzw. technische Anlagen (z. B. Betonrückenstützen für Pflasterrinnen, Beleuchtungskörper), soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind die Bäume ggf. auf der Grundstücksgrenze und deren Einwirkungen durch Wurzelwerk und Baumkronen auf den privaten Grundstücken zu dulden.

2. Das in der Planzeichnung dargestellte Sichtfeld ist von jeglicher Bebauung sowie Bepflanzung mit Höhen von mehr als 0,60m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz von mind. 2,50m Höhe.
3. Im Bereich des Schutzstreifens der 0,4-kV-Leitung (innerhalb der Fläche A3) sind eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt.

E Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB und § 135 BauGB

1. Dem Baugebiet ist eine Versickerungsmulde auf Flurstück Nr 5 in Flur in Flur 1 und eine Ersatzmaßnahme auf Flurstück ... in Flur zugeordnet. Die Umsetzung erfolgt jeweils spätestens 1 Jahr nach Vorstufenausbau der Erschließungsstraße. Die Kosten für die Herstellung und Fertigstellungspflege der naturschutzrechtlichen Maßnahmen auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche ist gemäß § 9 (1a) Satz 2 auf der Grundlage der Bodenversiegelung zugeordnet:
 - zu 70 % den Grundstücken,
 - zu 30 % den Straßen.
2. Festgesetzte Pflanzgebote auf privaten Flächen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Daleiden „Im Renkert“
Textfestsetzungen gemäß Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates vom 11.08.2008

Hinweise

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
2. Sollten bei Ausführung der Maßnahme Spuren, Überreste von Ruinen oder dergleichen von Bodendenkmälern und ähnlichem entdeckt werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung bzw. das Landesmuseum Trier zu benachrichtigen.
Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
3. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z. B. DIN 4020, DIN 1054) zu beachten.