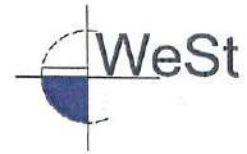




**BEBAUUNGSPLAN
„AUF DEM NÜLLEN“**

- TEXTFESTSETZUNGEN -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Satzung nach § 10 (1) BauGB
im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Projekt:

Bebauungsplan „Auf dem Nüllen“
Ortsgemeinde Bürdenbach
Textfestsetzungen

Stand:

19.02.2019

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BAUNVO)	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BAUNVO).....	4
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	6
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)	6
5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	7
6	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	7
7	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 88 (6) LBauO).....	7
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO).....	9
1	Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)	9
2	Stützmauern (§ 88 (1) LBauO).....	9
C	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	10

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BAUNVO)

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

1 Allgemein zulässig sind:

- 1.1 Wohngebäude,
- 1.2 die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- 1.3 Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 2.1 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 2.2 Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

3 Unzulässig sind:

- 3.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 3.2 Anlagen für Verwaltungen,
- 3.3 Gartenbaubetriebe,
- 3.4 Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BAUNVO)

(1) Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit $Z = II$ festgesetzt.

(2) Geschoß- und Grundflächenzahl

Es ist eine höchstzulässige Geschoßflächenzahl von $GFZ = 0,8$ und eine höchstzulässige Grundflächenzahl von $GRZ = 0,4$ festgesetzt.

(3) Höhe baulicher Anlagen

Die **Firsthöhe (FH)** ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier Planstraße A) bis Oberkante First.

Die **Traufhöhe (TH)** ist als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier Planstraße A) und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der First- und Traufhöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente.

Bei Eckgrundstücken ist die Planstraße A für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen heranzuziehen.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt.

- I Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 5° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeldach):

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WA	9 m	6 m

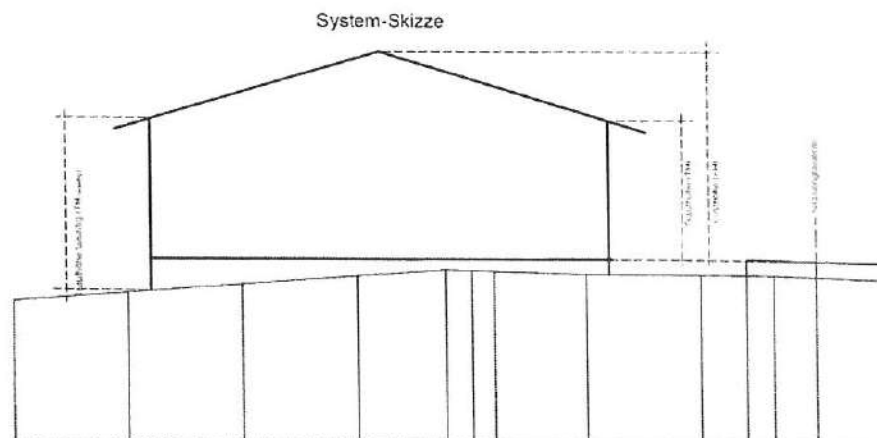
- II Einseitiges Pultdach mit einer Dachneigung > 5° (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.)

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WA	8 m	6 m

Die Talseite (sichtbare) Traufhöhe darf eine Höhe von $TH_{\text{talseitig}} = 7,5 \text{ m}$ nicht überschreiten.

Die talseitige Traufhöhe wird ermittelt von der Oberkante des in der Gebäudemitte angrenzenden natürlichen Geländes bzw. Geländeabgrabung und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der talseitigen Traufhöhe ist die an der talseitigen Gebäudemitte geltende Höhe des natürlichen Geländes bzw. Geländeabgrabung.



3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

(1) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre größte Länge darf höchstens 20 m betragen.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Ihre größte Länge darf höchstens 10 m pro Doppelhaushälfte betragen.

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden. Sie können auf einem oder auf zwei aneinandergrenzenden Grundstücken stehen.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)

(1) Nebenanlagen

Nebenanlagen wie z.B. Gartenlaube, Geräteraum, Gewächshaus, u.ä. im Sinne des § 14 (1) BauNVO müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

(2) Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bei Eckgrundstücken sind Garagen auch in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Die Festlegung der seitlichen Abstandsflächen wird von der Planstraße A aus festgelegt.

Sie müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen jedoch einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von 5 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

(3) **Stellplätze**

Stellplätze müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt begrenzt:

- Einzelhaus: höchstens 3 Wohnungen je Wohngebäude,
- Doppelhaus: höchstens 2 Wohnung je Doppelhaushälfte.

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die festgesetzte höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden nicht für Einrichtungen i.S. des § 3 (4) BauNVO (Pflegeheime u.ä.).

6 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

(1) Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anger“

Die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anger“ dient der Unterbringung einer Kommunikationsgrünfläche.

Bauliche Anlagen (wie z.B. befestigter Aufenthaltsbereich), die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen und ihr gegenüber untergeordnet sein müssen, sind zulässig.

Innerhalb der Grünfläche sind mindestens 10 einheimische Laubbäume I. und II. Ordnung oder Obsthochstämme zu pflanzen.

Es sollen vorzugsweise Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Textfestsetzung 8 (2) verwendet werden.

(2) Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randgrün“

Gemarkung Bürdenbach, Flur 3, Parzellen Nrn. 26/10 tlw., 27 tlw., 29 tlw. und 30 tlw.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randgrün“ sind Bäume II. Ordnung in einem Abstand von höchstens 15 m zu pflanzen.

Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflegeschnitte dauerhaft in ihrer natürlichen Gestalt zu erhalten.

Vorzugsweise sollen die unter Ziffer 7 (2) A angeführten Pflanzlisten verwendet werden.

7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 88 (6) LBauO)

(1) Innere Durchgrünung durch Pflanzung von Laubgehölzen II. Ordnung/ Obstgehölzen, Sträuchern /Strauchhecken

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 30% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens zwei halb- bis hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge

u.a.) oder 1 hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Die Bäume müssen einander einen Abstand von mindestens 8 m aufweisen. Sie sind dauerhaft durch zu unterhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Hinweis: Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflegeschnitte dauerhaft in ihrer natürlichen Gestalt zu erhalten.

Es sollen vorzugsweise Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Absatz 2 verwendet werden.

(2) Pflanzliste

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Liste– Bäume I. Ordnung

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten	Birnensorten	Süßkirschen	Pflaumen
Krügers Dickstiel	Gellerts Butterbirne	Braune Leberkirsche	Hauszwetsche
Gravensteiner	Gute Luise	Große Schwarze Knorpel	Ontariopflaume
Goldparmäne	Köstliche aus Charneux	Schneiders Späte Knorpel	Ersinger
James Grieve	Conference	Büttners rote Knorpelkirsche	Frühzwetsche
Prinz Albrecht von Preußen	Madame Verté		Wangenheimer
Schöner von Herrenhut	Frühe aus Trévoux		Frühzwetsche
Dülmener Rosenapfel			Zwetsche Hanita
			Mirabelle von Nancy
			Quillins Reneklo-
			de

Sträucher:

Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Virburnum lantana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBauO

1 Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)

(1) Dachform/-neigung

Im Baugebiet sind für Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 5° zulässig.

(2) Eindeckungsmaterialien

Dacheindeckungsmaterialien sind in Form von Dachsteinen, Zinkblech und Schiefer zulässig.

Außerdem sind Dachbegrünung und Energiedacheindeckungen (Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien) zulässig.

2 Stützmauern (§ 88 (1) LBauO)

Stützmauern für Böschungen und/ oder Böschungen sind nur in Form von begrünten Böschungen und/ oder aus Mauern zulässig. Das sichtbare Mauerwerk ist mit dichtem Bewuchs aus Rank-, Kletter- und Schlingpflanzen zu verdecken. Für die Berankung sind u.a. geeignet:

Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität	Rankhilfe nötig
<i>Clematis montana</i> „Rubens“	Anemonen-Waldrebe	2xv. m. TB	ja
<i>Hedera helix</i>	Efeu	4-6Tr., 60/80	nein
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie	2xv. 60/80	nein
<i>Lonicera periclymenum</i> Wald- Parthenocissus	Geißblatt	2xv. 60/100	ja
<i>quinquefolia</i> „Engelmannii“ Weinreben (essbare Sorten)“	Wilder Wein	2xv. 60/100	nein

C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) anzuwenden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: www.beuth.de).
3. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Erdgeschichtlich relevante Fundstellen sind nicht bekannt. Jedoch handelt es sich um fossilführende Gesteine.

Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

4. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) durchführen zu lassen (Quelle: www.beuth.de).
5. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist das ALEX-Informationsblatt 28 „Bodenschutz in der Umweltprüfung – Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten.
6. Bei Eingriffen in den Boden sowie dem Umgang mit Boden sind die einschlägigen Vorschriften wie die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 17731 zu beachten. Bei der Entsorgung der Böden wird - aus Sicht des Abfallrechts – zudem auf die LAGA M 20, TR Boden, verwiesen (Quelle der DIN-Vorschriften: www.beuth-verlag.de).
7. Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat mit Schreiben vom 09.01.2019, Az.: 3240-0160-18/V2 mitgeteilt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfelds „Louise“ liegt.

Weiterhin befindet sich das Gebiet innerhalb der Aufsuchungserlaubnis „Carolina-Regina“. Inhaberin der Berechtigung für Erdwärme ist die Verbandsgemeinde Flammersfeld, Rheinstraße 1 in 57632 Flammersfeld.

Weitergehende Einzelheiten sind der o.a. Stellungnahme zu entnehmen, die der Begründung im Anhang beigefügt ist.

Bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich werden daher Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Ausgefertigt Bürdenbach, den 28.2.2019



~~(Roswitha Puderbach, Ortsbürgermeisterin)~~

Thomas Buhr, Beigeordneter



(Siegel)