

Textliche Festsetzungen (Stand 22.06.2021)

zum Bebauungsplan „AUF AHLSHECK“ der Ortsgemeinde Dünghenheim

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB u.§1 (2) BauNVO)

1.1 Baugebiete (§1 (2) und (3) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet **WA** (gemäß §4 BauNVO)

1.2 Unzulässigkeit Allgemein zulässiger Nutzungen (§1 (5) BauNVO)

Im Plangebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig

1.3 Unzulässigkeit oder Zulässigkeit von Ausnahmen (§1 (6) Ziffer 1 und 2 i.V.m. (9) BauNVO)

1.3.1 Die Ausnahmen im Sinne von § 4(3) Ziffern 1 bis 5 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbe (mit Ausnahme von Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig (§1 (6) Nr. 1 i.V.m. (9) BauNVO)

1.3.2 Ferienwohnungen (als Räume innerhalb von Wohngebäuden)

sind allgemein zulässig (§1 (6) Nr. 2 i.V.m. (9) BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl:

0,3

soweit sich durch die Baugrenze keine Einschränkung ergibt.

2.2 Geschoßflächenzahl:

0,6

soweit sich durch die Baugrenze und die zulässigen Bauhöhen keine Einschränkung ergibt.

Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen vollständig einzuberechnen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse:

Es sind zwei (II) Vollgeschosse zulässig

2.4 Bauhöhen:

Die Firsthöhe (FH) darf maximal 12,0 m betragen.

Bei Flach- und Pultdächern mit einer Dachneigung bis 7° wird die Attika- bzw. Firsthöhe auf 10,00 m begrenzt

Beim Messen der Firsthöhen gelten gemäß §18 Abs.1 BauNVO folgende Bezugspunkte:

Der untere Bezugspunkt ist der angrenzende Fahrbahnrand (Hinterkante Bordanlage) aus der genehmigten Straßenplanung des Ing.-Büros Hartwig-Ingenieure, senkrecht zur Gebäudemitte.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 Bauweise: offen

Im gesamten Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen:

Die Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Dies gilt auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. d. §14 BauNVO und Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und offene Pkw-Stellplätze sind davon ausgenommen.

Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,50m freizuhalten

3.2.1 Gartenhäuser (§14 (1) BauNVO)

Gartenhäuser bis 30 cbm umbautem Raum sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. VERSCHIEDENES

4.1 Böschungen, Abgrabungen und Straßenfundamente (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Notwendige Böschungen des Straßenkörpers oder Abgrabungen für den Straßenkörper sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

Eine Neigung des Böschungskörpers ist zu dulden bis zu einem Verhältnis von 1:1,5 (Höhe : Breite).

Die im Rahmen des Straßenbaus notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen sowie die Fundamente der Straßenleuchten sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

1. Dacheindeckung

Die Eindeckung ist mit anthrazit-/schieferfarbenem Material vorzunehmen. Flachdächer sind mit einer umlaufenden Blende aus schieferfarbigem Material zu verkleiden und mit anthrazit-/schieferfarbenem Splitt/Sand bestreutem Abdichtungsmaterial einzudecken.

2. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke sind entlang der Erschließungsstraßen und Fußwege angrenzenden Seiten als transparente Zäune oder als Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig. Mauern und Stützmauern sind mit einer Höhe bis zu 0,9 m ebenfalls als Einfriedungsart zulässig. Die Höhenfestsetzungen dieses Absatzes beziehen sich auf das angrenzende Straßen- oder Fußwegeniveau (Gradiente). An allen anderen Seiten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m und Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m unter Beachtung der Abstände des Landesnachbarrechtsgesetzes zulässig. Die Höhenfestsetzungen dieses Absatzes beziehen sich auf das unmittelbar angrenzende natürliche Gelände.

3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen –Sichtflächen- (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

In den Einmündungsbereichen der Straßen sind sichtbehindernde Anlagen (Anpflanzungen, Mauern etc.) über 0.80 m Höhe nicht zulässig. Hochstämmige Laubgehölze sind zugelassen.

4. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

5. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)

Je Wohneinheit sind mindestens 3 Stellplätze (auch in Form von Garagen und Carports) erforderlich.

III GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die Darstellung der Umweltaspekte sowie die Artenschutzrechtlichen Einschätzungen und die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 1 Nr. 3.5 LUVPG Rheinland-Pfalz vom Büro für Landschafts- und Objektplanung LOP aus Traben-Trarbach, ist Bestandteil dieser Bauleitplanung und als Anlage zu den Textfestsetzungen beigelegt.

1. Ausschluss von Schottergärten / Insektenfreundliche Gartengestaltung

Reine Steingärten mit einer Durchgrünung von weniger als 40 % sind nur bis zu einer Größe von 5 qm zulässig.

Die Ortsgemeinde Dungenheim weist darauf hin, dass nicht baulich genutzte Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schottererschüttungen gestaltet werden sollten. Vielmehr sollte eine blütenreiche und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden.

2. Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche

Ein 20 m breiter Streifen westlich des Baugebiets ist mit Sommergetreide (Weizen, Hafer oder Dinkel) in doppeltem Saatreihenabstand einzusäen. Auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Zusätzlich sind zeitlich vor- und nachgelagert Stoppelbrachen zu belassen. Das Tiefpflügen der Fläche ist nicht erlaubt.

3. Anlage einer zweireihigen Heckenpflanzung

Je 10 lfdm. sind mindestens 13 einheimische Sträucher aus regional gesicherter Herkunft zu pflanzen. Die Pflanzung ist zu einer geschlossenen Hecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Arten sind aus folgender Liste auszuwählen:

Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa canina
Bibernell-Rose	-	Rosa spinosissima
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus

4. Anlage einer Streuobstwiese

Der Bereich ist mit einer krautreichen Mischung aus regional zertifiziertem Saatgut einzusäen. Die Wiese ist durch Mahdpflege mit 1 bis 2 maliger jährlicher Mahd ohne Düngereinsatz dauerhaft zu bewirtschaften, wobei die erste Mahd nicht vor Mitte Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist frühestens am Folgetag von der Fläche abzutransportieren. Je 150 m² ist ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und durch geeignete Pflegemaßnahmen langfristig im Bestand zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht erlaubt. Die Bäume sind aus folgender Artenliste auszuwählen:

Apfelsorten:

Baummanns Renette	Jakob Fischer
Bittenfelder Sämling	Jakob Lebel
Bohnapfel	Kaiser Wilhelm
Boskoop	Landsberger Renette
Danziger Kantapfel	Ontario
Goldpramäne	Winterrambour
Grafensteiner	Zuccaimaglios Renette

Birnensorten:

Alexander Lucas	Clapps Liebling
Conference	Gellerts Butterbirne
Gute Luise	Vereinsdechantbirne
Williams Christ	