

2021

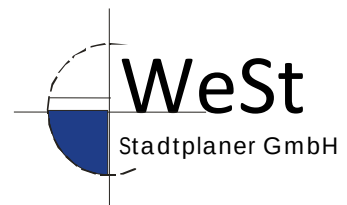
Ortsgemeinde Zettingen 5. Änderung Bebauungsplan ‚Im Schmerfeld‘



Entwurf

Textfestsetzungen

Juni 2021



1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgend aufgeführten Textfestsetzungen gelten für den in der Planzeichnung mit  gekennzeichneten Bereich:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) höchstens 0,4

soweit sich durch die Baugrenze keine Einschränkung ergibt.

2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) höchstens 0,8

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

2.3 Zahl der Vollgeschosse zwei (II)

dabei dürfen nachfolgende Bauhöhen nicht überschritten werden.

2.4 Bauhöhen

2.4.1 Gebäudehöhen

Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt 10,0 m.

Die Gebäudehöhe ist das senkrechte Maß zwischen dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenfläche mit der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche bzw. der Dachhaut.

3 Bauweise

3.1 Bauweise offen

wobei neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser errichtet werden können.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen und Stellplätze

Die überbaubaren Flächen sind auf maximal 20 m Tiefe begrenzt wegen des Landespflegerischen Ausgleiches. Die Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für die Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außer in den nicht überbaubaren Flächen, die an die freie Landschaft angrenzen. Garagen sind mit einem davorliegenden Stauraum von mindestens 5,00 m zu errichten.

4 Verschiedenes

4.1 Böschungen oder Abstützung der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Baugrundstücken:

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den anliegenden privaten Grundstücken die dazu erforderlichen Böschungen und Abstützungen zu dulden. Böschungen mit einem geringeren waagerechten Ausmaß als 1,00 m sind zeichnerisch nicht dargestellt.

4.2 Hinweis zur Regenwasserbeseitigung

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

4.2.2 Das anfallende Niederschlagswasser der im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes liegenden Baugrundstücke ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, damit es an Ort und Stelle versickern kann. Dazu sollten primär Rasenflächen u.a. als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet werden könnte, damit es auf dem Grundstück zurückgehalten, verwertet bzw. versickert wird. Soweit dieses nachweislich nicht durchführbar sein sollte, dürfen die o. g. Systeme mit einem Überlauf versehen werden, und in die dafür vorgesehenen Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

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

II GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grünordnerische Maßnahmen werden im landespflegerischen Planungsbeitrag festgesetzt. Der Planungsbeitrag des Büros für Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Reinhold Langen, Remagen, ist Bestandteil dieser Bauleitplanung.

Bei Bepflanzungen im Leitungsbereich ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten.

1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan wird die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Alle Pflanzungen auf diesen im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des 2. Bauabschnittes (Abnahme) der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauabschnittes bzw. die Bezugsfertigkeit der Gebäude nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume sind folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume I. Ordnung: Heister, 150 - 175 cm hoch
- Bäume II. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch

Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind die in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden.

Pflanzung von Bäumen (Hochstämme)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Bereich der nördlich festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind insgesamt 11 hochstämmige Laubbäume als Ergänzung zu pflanzen.

2 ANLAGE PFLANZLISTEN

Liste "A" - Bäume 1. Ordnung		Liste "B" - Bäume II Ordnung	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme	<i>Salix caprea</i>	Salweide
		<i>Salix fragilis agg.</i>	Bruchweide

		<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
Liste "C" - Sträucher		Liste "D" - Streuobst	
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	Apfelsorten:	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Baumanns Renette</i>	Goldpramäne
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Sittenfelder Sämling</i>	Grafensteiner
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Bohnäpfel</i>	Jakob Fischer
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Boskoop</i>	Jakob Lebel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster, Rainweide	<i>Danziger Kantapfel</i>	Kaiser Wilhelm
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Ontario</i>	Landesberger Renette
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	<i>Winterrambour</i>	Zuccalmaglios Renette
<i>Rosa rubiginosa</i>	Schottische Zaunrose	Birnensorten:	
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose	<i>Alexander Lucas</i>	Williams Christ
<i>Salix arenaria</i>	Silberlaubige	<i>Clapps Liebling</i>	Vereinsdechantbirne
<i>Salix purpurea nana</i>	Niedrige Purpurweide	<i>Conference</i>	Gute Luise
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder	<i>Gellerts Butterbirne</i>	
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		
Liste "E" - Heckenpflanzen			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Ligustrum vulgare i. S.</i>	Liguster, Rainweide
<i>Berberis i. A.</i>	Sauerdorn	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche		

3 HINWEISE:

1. Unmittelbar nordöstlich der Planfläche befindet sich eine frühgeschichtliche Fundstelle. Weiterhin ist im Plangebiet mit vorgeschichtlichen Befunden zu rechnen. V (Archäologische Verdachtsfläche)

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 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 (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

2. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
3. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
4. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731, der DIN 18915 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Infoblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
5. Bei Eingriffen in den Baugrund sind die DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054 zu beachten.
6. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/- 0, 10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.
7. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des DVGW. Techn. Mitteilungen GW 125 (M) vom Februar 2013 (siehe Anlage) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
8. Das Kreiswasserwerk beantragt, bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von unserer Hauptversorgungsleitung. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
9. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Kreiswasserwerkes erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter.
10. Einer Nutzung von Oberflächen- oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird grundsätzlich nicht zugestimmt. · Soweit dennoch Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Des Weiteren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten.
(Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) so- wie bga-Pressedienst (BI-A 507/92).
11. Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentl. Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Kreiswasserwerkes gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
12. Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
13. Im Bereich der Kompensationsfläche sollen Bäume gepflanzt werden. Hierzu sind entsprechende Pflanzlöcher erforderlich. Sollten sich hierbei insbesondere Vorkommnisse ergeben, wie z.B. das unerwartete Auftreten von Kontaminationen oder Siedlungsabfällen, so ist un-

verzüglich die SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Koblenz zu benachrichtigen.