

Textfestsetzungen

zum

Bebauungsplan

„Mitte-Nord“

Verbandsgemeinde: Adenau
Gemeinde: Wershofen
Gemarkung: Wershofen
Flur: 17

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letztgültige Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), letztgültige Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl.S.159), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), letztgültige Fassung

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 2. April 1998 (GVBl. 1998 S. 97), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Gehört zum Satzungsexemplar

April 2013

Ausfertigungsbestätigung

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB offengelegen hat, und Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung des Rates war, übereinstimmt.

Wershofen, den 08.04.2013

(Siegel)

Torsten Raths
- Ortsbürgermeister -

Gliederung:**1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.1 Mischgebiet
 - 1.1.2 Nutzungsbeschränkungen im Mischgebiet „MI_e“
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.1 Festsetzungen der Planzeichnung
 - 1.2.2 Zulässige Grundfläche im Mischgebiet
 - 1.2.3 Gebäudehöhe
- 1.3 Garagen, Carports und Stellplätze
- 1.4 Nebenanlagen
- 1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 1.5.1 Mit Leitungsrecht „LR1“ zu belastende Flächen
 - 1.5.2 Mit Leitungsrecht „LR2“ zu belastende Flächen
 - 1.5.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

2.0 Gestalterische Festsetzungen

- 2.1 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

3.0 Landschaftsplanerische Festsetzungen

- 3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzung auf privaten und öffentlichen Flächen
- 3.2 Landschaftsplanerische Festsetzungen auf Privatflächen
 - 3.2.1 Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen
 - 3.2.2 Anteilbepflanzung auf den privaten Grundstücken

4.0 Landschaftsplanerische Hinweise und Empfehlungen

- 4.1 Boden
- 4.2 Nutzung und Versickerung von Niederschlagswasser
- 4.3 Nisthilfen
- 4.4 Abschirmung von Lichtquelle
- 4.5 Beseitigung von Bäumen und Gebüsch

5.0 Sonstige Hinweise

- 5.1 Denkmalschutzgesetz
- 5.2 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit
- 5.3 Ingenieurgeologie
- 5.4 Kellerabdichtung

Anlagen: - Pflanzenliste

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Mischgebiet

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt.

1.1.2 Nutzungsbeschränkungen im Mischgebiet „MI_e“

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)

In dem in der Planzeichnung mit „MI_e“ gekennzeichneten, eingeschränkten Teilbereich des Mischgebietes sind schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109¹ (Schallschutz im Hochbau) nicht zulässig.

Auf die Erläuterungen unter Pkt. 2.5 der Begründung wird verwiesen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Festsetzungen der Planzeichnung

Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl gelten entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung als Höchstwerte.

1.2.2 Zulässige Grundfläche im Mischgebiet

(gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 9a BauGB und § 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Für das Mischgebiet („MI“ und „MI_e“) wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 darf durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Sinne des § 19 (4) Nr. 3 BauNVO

höchstens bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Im Einzelfall kann von der Einhaltung der zulässigen Grundfläche bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens abgesehen werden. Hierbei ist nachfolgender Hinweis zu beachten.

Hinweis:

Für private Zuwege und Zufahrten sollten folgende Materialien (oder vergleichbare) verwendet werden, um eine vollständige Versiegelung zu vermeiden:

- Schotterrasen,
- Spurbahnweg mit Grassteinen,
- Splitt- und Kiesschüttungen,
- Natur- oder Betonsteinpflaster mit 1 cm Fugenraum verlegt, der mit Sand oder Feinsplitt zu schließen ist.

Der Wurzelbereich von Bäumen ist auf einer Fläche von 2,5 x 2,5 m bei Bäumen II. Ordnung und von 3 x 4 m bei Bäumen I. Ordnung von Überbauung und Versiegelung freizuhalten. Die Verwendung der o.a. Materialien ist im Wurzelbereich von Bäumen zulässig.

¹ Die verwendete DIN-Norm liegt bei der Verbandsgemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht vor.

1.2.3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (gemessen in Metern) darf die - entsprechend dem Einschrieb im Plan - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe nicht überschreiten (siehe Nutzungsschablone) auf der Planzeichnung.

Dabei ist von Gebäuden mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern von 0°-20° grundsätzlich die kleinere der beiden in der Nutzungsschablone festgesetzten Höhenbeschränkungen einzuhalten.

Die Gebäudehöhe wird gemessen an der straßenseitigen Fassadenmitte von Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt bis zum natürlichen Gelände (d.h. gewachsenes Gelände ohne Bodenmodellierungen).

1.3 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Bei der Errichtung von **Garagen** muss die Garagenvorderkante einen Mindestabstand von 5,0 m zur Erschließungsstraße einhalten.

Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände) sind mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Erschließungsstraße zulässig.

Demgegenüber sind **Stellplätze** auch im Bereich zwischen Erschließungsstraße und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Erschließungsstraße) zulässig.

1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

1.5.1 Mit Leitungsrecht „LR1“ zu belastende Flächen

Das in der Planzeichnung mit „LR1“ gekennzeichnete Leitungsrecht wird zu Gunsten der Ortsgemeinde Wershofen festgesetzt.

Die Ortsgemeinde erhält für die mit Leitungsrecht belegte Fläche das Recht der Verlegung von (Kanal-)Leitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht.

Die mit Leitungsrecht belegten Flächen dürfen nur in Abstimmung mit der Ortsgemeinde befestigt werden. Anpflanzungen sind zulässig und ebenfalls abzustimmen.

Hinweis:

Dieses Leitungsrecht kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes. Die entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Ortsgemeinde Wershofen ist im Grundbuch einzutragen.

1.5.2 Mit Leitungsrecht „LR2“ zu belastende Flächen

Das in der Planzeichnung mit „LR2“ gekennzeichnete Leitungsrecht wird zu Gunsten der RWE Rhein-Ruhr-Verteilernetz GmbH festgesetzt. Der Versorgungsträger erhält für die mit Leitungsrecht belegte Fläche das Recht für Verlegung von Versorgungsleitungen sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht.

Die mit Leitungsrecht belegten Flächen dürfen nur in Abstimmung mit der RWE befestigt werden. Anpflanzungen sind zulässig und ebenfalls abzustimmen.

Hinweis:

Dieses Leitungsrecht kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes. Die entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der RWE ist im Grundbuch einzutragen.

1.5.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Die in der Planzeichnung „GFLR“ gekennzeichnete Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird zu Gunsten der anliegenden Grundstücke festgesetzt.

Über diese Fläche erhalten die Anlieger das Recht, die zukünftigen Baugrundstücke jederzeit mit dem Kfz oder sonstigen Verkehrsmitteln sowie zu Fuß zu erreichen oder zu verlassen.

Die Anlieger erhalten für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche das Recht der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. zugunsten des anliegenden Grundstückes sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht.

Hinweis:

Dieses Leitungsrecht kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes. Die entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Anlieger ist im Grundbuch einzutragen.

2.0 Gestalterische Festsetzungen

(gem. § 88 LBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

2.1 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

(gem. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Es sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Vor Garagen ist die Anlage von notwendigen Stellplätzen (im Sinne der Landesbauordnung) nicht zulässig.

3.0 Landschaftsplanerische Festsetzungen

(gemäß BNatSchG sowie § 1a und § 9 Abs. 1 BauGB)

3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzung auf privaten und öffentlichen Flächen

Bei der Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich standortgerechte Laubholzarten der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen etwas anderes ausdrücklich aufgeführt wird):

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| - Bäume: Hochstämme | 3 x v., StU 16-18 cm |
| - Obstbäume: Hochstämme | StU 14 -16 cm |
| - Heister: | 2 x v., 150 - 200 cm Höhe |
| - Sträucher: | 2 x v., 80 - 100 cm Höhe |

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Hinweis:

Die Bestimmungen des §§ 44 ff Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) „Grenzabstände für Pflanzen“ sind generell zu beachten.

3.2 Landschaftsplanerische Festsetzungen auf Privatflächen

3.2.1 Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen

In dem Bereich zwischen Erschließungsstraße und vorderer Baugrenze ist mindestens 1 Baum II. Ordnung der anliegenden Liste pro Baugrundstück anzupflanzen. Bei Eckgrundstücken gilt die Pflanzverpflichtung nur für eine Straßenseite.

3.2.2 Anteilbepflanzung auf den privaten Grundstücken

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen. Pro angefangener 250 m² Gartenfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum entsprechend der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Erdanschüttungen sind möglichst flach zu verziehen und in die Topographie einzubinden.

Die Anlage von offenen Mulden, Gräben und Kleingewässern zur Abführung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist unter Berücksichtigung der Vorgaben für die Rahmenbepflanzung zulässig.

4.0 Landschaftsplanerische Hinweise und Empfehlungen

4.1 Boden

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau-, Unterhaltungs- und ggfls. Pflanzmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

Demnach ist der Oberboden sorgsam zu behandeln. Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend DIN 18915, Blatt 2 abzuschleppen und fachgerecht in Erdmieten bis zum Wiedereinbau zwischenzulagern.

Nach Beendigung des jeweiligen Vorhabens sollte der Oberboden wieder zur Andeckung im Bereich von Vegetationsflächen verwendet werden. Etwaige Überschussmassen sind einer adäquaten Folgenutzung zuzuführen.

4.2 Nutzung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Entsorgung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers richtet sich grundsätzlich nach den diesbezüglichen Vorgaben des zuständigen Abwasserwerkes der Verbandsgemeinde.

Unabhängig davon wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen rückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.

Überschüssiges unbelastetes Niederschlagswasser kann ferner über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden, sofern die standörtlichen Bedingungen dies zulassen.

4.3 Nisthilfen

Es wird empfohlen, an vorhandenen Bäumen und geplanten Gebäuden Nisthilfen und Unterschlupfmöglichkeiten für Vögel, Insekten und Fledermäuse zu schaffen, z.B. für:

- Kohl- und Blaumeise, Haussperling, Bachstelze, Hausrotschwanz, Rotkehlchen, Zaunkönig
- Mehlschwalbe, Mauersegler
- Mausohr- und Zwergfledermaus
- Insektennisthilfen: Wildbienen, Solitärwespen

4.4 Abschirmung von Lichtquelle

Die Abschirmung von Lichtquellen sowie die Verwendung von uv-armen Niederdrucklampen bzw. von Licht mit geringem Blauanteil wird zum Schutz der nachtaktiven Fauna empfohlen.

4.5 Beseitigung von Bäumen und Gebüsch

Die Abschirmung von Lichtquellen sowie die Verwendung von uv-armen Niederdrucklampen bzw. von Licht mit geringem Blauanteil werden zum Schutz der nachtaktiven Fauna empfohlen.

Die Beseitigung von Bäumen und Gebüsch innerhalb des Baugebietes darf gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

5.0 Sonstige Hinweise

5.1 Denkmalschutzgesetz

Die Grundstückseigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz rechtzeitig zu melden.

5.2 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

5.3 Ingenieurgeologie

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau Baugrunduntersuchungen empfohlen.

5.4 Kellerabdichtung

Im Plangebiet ist die Versickerung des dort auftretenden Oberflächenwassers gemäß § 2 Abs. 2 LWG Rheinland-Pfalz im Rahmen der Baugenehmigung empfohlen worden (vgl. Textziffer 4.2).

Bei erdberührenden Teilen von Bauwerken ist deshalb mit erhöhtem Sickerwasseranfall zu rechnen.

Bei der technischen Ausführung der Dichtungsart und der Dichtungsarbeiten an Gebäuden sind diese Verhältnisse insbesondere zu berücksichtigen.

Wershofen, im April 2013

Anlagen: - Pflanzenliste

Anlage: Pflanzenliste

| Botanischer Name | Deutsche Bezeichnung | Abkürzung |
|-------------------------|------------------------------|------------------|
| Acer campestre | Feldahorn | II. |
| Acer platanoides | Spitzahorn | I. |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | I. |
| Betula pendula | Gemeine Birke | II. |
| Carpinus betulus | Hainbuche | II. |
| Cornus sanguinea | Blut-Hartriegel | Str. |
| Corylus avellana | Hasel | Str. |
| Crataegus laevigata | Zweigfelliger Weißdorn | Str. |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn | Str. |
| Fagus sylvatica | Rotbuche | I. |
| Fraxinus excelsior | Esche | I. |
| Juglans regia | Walnuss | I. |
| Ligustrum vulgare | Liguster | Str. |
| Lonicera periclymenum | Wald-Heckenkirsche (rankend) | Str. |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche | Str. |
| Malus silvestris | Holzapfel | II |
| Pyrus communis | Holzbirne | II |
| Prunus avium | Vogelkirsche | II. |
| Quercus robur | Stieleiche | I. |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn | Str. |
| Rhamnus frangula | Faulbaum | Str. |
| Ribes alpinum | Alpenbeere | Str. |
| Rosa canina | Hundsrose | Str. |
| Rubus fruticosus | Brombeere | Str. |
| Rubus idaeus | Himbeere | Str. |
| Salix aurita | Ohrweide | Str. |
| Salix caprea | Salweide | Str. |
| Salix fragilis | Bruchweide | I. |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | Str. |
| Sambucus racemosa | Trauben-Holunder | Str. |
| Sorbus aria | Mehlbeere | II |
| Tilia cordata | Winter-Linde | I. |
| Ulmus glabra | Ulme | I. |
| Viburnum opulus | Gewöhnl. Schneeball | Str. |

Apfel-, Birnensorten, lokaler Herkunft (Hochstämme)

Abkürzungen. I. = Bäume I. Ordnung
 II. = Bäume II. Ordnung
 Str. = Strauch