

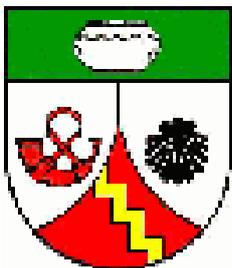
2024

Neufassung und Erweiterung Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet" der Ortsgemeinde Aflen

Textfestsetzungen

Vorentwurf

Juni 2024



Neufassung und Erweiterung Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet"

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

§ 5a Dörfliche Wohngebiete

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

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

Höhe baulicher Anlagen

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Gebäudehöhe **max. 7,50 m**

Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante First) und dem zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche in der Mitte der straßenseitig gelegenen Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zugrunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern

eine um 1,5 m geringere Höhenbeschränkung einhalten.

Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan auf 0,6 festgesetzt.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sowie die Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

4. Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

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

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

6. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Die Garagenvorderkante muss einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt. Garagenseitenwände können in einem Abstand von mind. 1,5 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garagenzufahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt. Ein Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ist jedoch immer einzuhalten.

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

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBbauO)

1. Zahl der Stellplätze und Garagen § 88 Abs1 Nr. 8 LBauO

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

C Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9(1) Nr. 16 BauGB

Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterterrassen u.a.

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen und privaten Grundstücke wird im modifizierten Trennsystem erfasst und zentralen örtlichen Rückhaltungen zugeführt. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

Die Nutzung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig.

D. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

Festsetzung einer Mindestdurchgrünung privater Flächen (Maßnahme M 1)

Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum oder Obsthochstamm und 5 Sträucher auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen bzw. zu erhalten.

Die übrigen nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien

Schutz des Oberbodens (Hinweis 1)

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 2)

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 3)

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 4)

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften (Hinweis 5)

Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften (Hinweis 5)

Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hiernach ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsch in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG - z. B. durch eine ökologische Baubegleitung - sicherzustellen. Rodungsarbeiten über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus sind nicht zulässig. Vorsorglich werden folgende Vermeidungsmaßnahmen empfohlen:

- Baubeginn vorzugsweise im Winterhalbjahr
- Vermeidung längerer Unterbrechungen der Bauphase
- Vermeidung von Nachtbaustellen, d.h. Baustopp zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang

E. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-
nichtung und Vergeudung zu schützen.
Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 „Vegetationstechnik im
Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenla-
gerung.
2. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
3. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbe-
ständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
4. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des
Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
5. Bezüglich einzuhaltender Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungslei-
tungen sind die Vorgaben aus folgenden Merkblättern zu berücksichtigen:
 - a. 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen'
der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen,
 - b. 'Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen';
 - c. 'Merkblatt im Bereich von Versorgungsleitungen in öffentlichen und privaten
Grundstücken',
 - d. Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau: Arbeitskreis Baumpflanzungen im
Bereich von Versorgungsleitungen
6. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
7. Sollten gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei Erdarbeiten, Bau- oder Ab-
brucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbe-
wegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler
sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch die Baumaß-
nahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion
Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie Koblenz, landesarchaeologie-kob-
lenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000) mündlich oder schriftlich an-
zuzeigen.
8. Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen
und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es
sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt
werden.
9. Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vor-
gaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiederein-
bau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
10. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden
oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die
SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz umgehend
zu informieren.
11. Der Einsatz von Klima-, Kühl-Wärme-Pumpen, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen
und Mini-Blockheizkraftwerken ist nur zulässig, wenn an den benachbarten Wohnge-
bäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40
dB(A)) eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z.B. im Rahmen eines
Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes
gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen.

12. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 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/Abteilung5/Bodenschutz/ALEX/ALEX Informationsblatt 28 2 009 Stand 05 .2011. pdf](http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung5/Bodenschutz/ALEX/ALEX%20Informationsblatt%2028%20009%20Stand%2005%202011.pdf)).
- Für Erdarbeiten, die ab dem 31.07 .2023 durchgeführt werden, gelten die neuen Regelungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie der Ersatzbaustoffverordnung. Diese sind zu beachten und anzuwenden.
- Bei Flächen von mehr als 3000 m², bei denen Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht eingebracht werden, Bodenmaterial ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, kann nach § 4 Abs. 5 der BBodSchV die für die Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde von dem nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes Pflichtigen die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangen. Diesbezüglich empfehlen wir, die Obere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu beteiligen.
- Darüber hinaus ist am 01.08.2023 auch die Ersatzbaustoffverordnung in Kraft getreten.
13. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
14. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Dies ist zu dulden.
15. Dachablaufwasser/Verwendung im häuslichen Bereich
- Gemäß des § 3 Nr. 2 der am 21.05.2001 in der Fassung vom 05.12.2012 (BGBl. I S. 2562) in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisternensammlung für WC-Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet. Bei Wasser für den menschlichen Gebrauch, einschließlich Wäsche waschen muss es sich ansonsten um Trinkwasser handeln.

Anzeigepflichten

Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs.4 TrnkwV dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 6 TrinkwV)

Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden sein. Sichtbare Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Sämtliche Entnahmestellen der Regenwassernutzungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis "Kein Trinkwasser" zu Kennzeichnen.

Stellen Sie sicher, dass alle planerischen Maßnahmen den geltenden Hygienevorschriften und -normen entsprechen, um die Gesundheit der zukünftigen Nutzer zu gewährleisten.

56828 Alflen, den __.__.2024
Ortsgemeinde Alflen

(Berthold Schäfer)
Ortsbürgermeister