
Bebauungsplan ,Auf Leiskamp/Auf dem Hainchen' der Ortsgemeinden Büchel

TEXTFESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Teilbereich I: Allgemeines Wohngebiet

Im Teilbereich I des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
4. Tankstellen.

Teilbereich II: Mischgebiet

Im Teilbereich II des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,

Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs, 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets,
4. die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Teilbereich III: Mischgebiet

Im Teilbereich II des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Geschäfts- und Bürogebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,

Unzulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs, 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets,
5. die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Mischgebiet auf 0,6 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist auf 1,2 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit $Z = II$ festgesetzt

Höhe baulicher Anlagen

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Gebäudehöhe max. 9,00 m

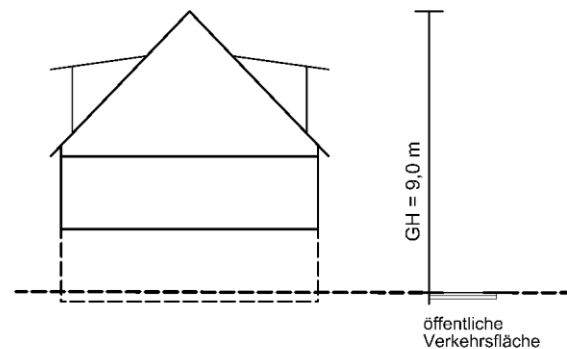
Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante First und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche in Wandmitte.

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 und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m erreichen.

Systemskizze



3 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.

4 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.

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

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

Garagen, Stellplätze und Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen begrenzt.

7 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt mind. 400 m².

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

Die Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung werden mit der Zweckbestimmung ‚wirtschaftsweg‘ (WW) festgesetzt.

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

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

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können alternativ auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden

2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachpfannen in dunkler und matter Färbung sowie Schiefer - RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 702 (Umbraugrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8011 (Nußbraun), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8015 (Kastanienbraun), RAL 8016 (Mahagonibraun), RAL 8017 (Schokoladenbraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Blaußbraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) – zulässig. Metaldächer und Dachbegrünungen sind ebenfalls möglich.

C. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

Begrünung des Lärmschutzwalles (Maßnahme M1)

Der Lärmschutzwall ist auf 100 % der Böschungsfäche ausschließlich mit Gehölzen einheimischer Arten wie folgt zu bepflanzen und zu unterhalten:

- 10 % Bäume II. Ordnung gem. Liste „B“
und
- 90 % Sträucher gem. Liste „C“

Zur Erzielung eines möglichst natürlichen Gesamteindrucks wird auf die Vorgabe eines Pflanzschemas verzichtet.

Randliche Eingrünung (Maßnahme M2)

Im Ordnungsbereich M2 ist entlang der Grundstücksgrenzen eine möglichst stufig aufgebaute dichte Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Vorhandene erhaltenswerte Laubgehölze sind in die neu anzulegende Hecke zu integrieren. Es sind je 100 m² 3 Laubbäume II. Größenordnung und 10 Sträucher zu setzen; bei einer Heckenbreite von 6,00 m ist zusätzlich ein ca. 2,00 m breiter Krautsaum auf der grundstücksabgewandten Seite zu entwickeln.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzenauswahl siehe Begründung): Bäume II. Größenordnung: Salweide Traubenkirsche, Ohrweide, Feldahorn;
Sträucher: Hasel, 'Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Weißdorn.

2. Festsetzungen zur Grünflächengestaltung (§ 9 (1) Nr. 25 A und 25 B BauGB sowie § 88 (6) LBauO)

Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche (Maßnahme M3)

1. Mindestens 15% der Grundstücksflächen sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, wobei pro 50 qm Pflanzfläche 10 Sträucher und ein Laubbaum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum zu setzen sind (siehe Pflanzliste); die übrige Fläche ist durch eine trittresistente Wiesenmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

2. Auf den privaten Grundstücksflächen vorhandene, standortgerechte Gehölzbestände sind nach Möglichkeit zu erhalten und durch entsprechende Pflegemaßnahmen zu sichern.

3. Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen (Maßnahme 4)

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).

D. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

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 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
2. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des
Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beach-
ten.
3. 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.
4. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M),
DWA - M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach
bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutz-
maßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich
unserer Versorgungsanlagen in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt
werden.
5. Das Kreiswasserwerk verlangt bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines
seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen. Sofern dieses Maß
aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Lei-
tungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
6. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Werks erfolgen.
Zuständig sind die Bezirksleiter des Kreiswasserwerks.
7. Einer Nutzung von Oberflächen- Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb einer
Waschmaschine wird nicht zugestimmt. Soweit dennoch Brauchwasser zur Toiletten-
spülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Ge-
sundheitsamt. 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) sowie der bga-Pressedienst (BI-A 507/92).
8. Soweit die Ver- und Entsorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffent-
lichen Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Anlagen durch Eintragung
einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Wasserversorgers oder des Abwasserbeseiti-
gungspflichtigen gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderun-
gen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
9. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a.
DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorha-
ben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
10. Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die
Bundesbodenschutzverordnung, das Abfallrecht und die DIN 19732 zu beachten.
11. Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4 l/s zur Verfügung gehalten.
Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzli-
che Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein
(ggfl. Anlegung eines Löschwasserteiches).
Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrich-
tungen genutzt werden:
 - an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß
DIN 3221 bzw. DIN 3222

- Löschwasserteiche gemäß DIN 14210
- Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 (mind. Kennzahl 800)
- große unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230
- offene Gewässer mit Löschwasserentnahmestellen gemäß DIN 14210

Bei der Anordnung/Bemessung der Löschwasserentnahmestellen dürfen nur vorhandene Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m (um das jeweilige Objekt) angerechnet werden.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt bzw. überparkt werden und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf maximal 140 m betragen. Der Anlage von Überflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorzug zu geben.

12. 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. Das im Zusammenhang mit Tiefbohrungen anfallende Abwasser darf nicht den öffentlichen Abwasseranlagen zugeführt werden.
13. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen.
Der Hinweis zum geplanten Termin von Erdarbeiten unter Angabe von oben genanntem Aktenzeichen, der Gemarkung sowie Flur- und Parzellennummer ist zu richten an 0261-66753000 oder landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de.
14. Sämtliche Leitungen im Plangebiet sind erdzuverkabeln.
15. Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeugen ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen -RASt-, Ausgabe 2006 zu beachten.
16. Kraneinsatz
Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.

E Pflanzenlisten

1 Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume I. Größenordnung

| | | | |
|------------|----------------------------|--------------|------------------------|
| Spitzahorn | <i>Acer platanoides</i> | Walnuss | <i>Juglans regia</i> |
| Bergahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> | Traubeneiche | <i>Quercus petraea</i> |
| Hängebirke | <i>Betula pendula</i> | Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |
| Rotbuche | <i>Fagus sylvatica</i> | Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> |
| Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> | | |

Bäume II. Größenordnung:

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

Sträucher:

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

2 Liste regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten:

Apfel von Groncels Boikenapfel
Danziger Kantapfel
Geflammtter Kardinal
Gelber Bellefleur
Graue Herbstrenette
Großer Rheinischer Bohnapfel
Haux Apfel
Landsberger Renette
Prinz Albrecht von Preußen
Roter Eiserapfel
Signe Tilish

Birnensorten:

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Poiteau Wasserbirne

Süßkirschen:

Braune Leberkirsche
Große Schwarze Knorpel
Schneiders Späte Knorpel

Pflaumen:

Hauszwetsche
Löhrpflaume

Büchel, den

gez. Rademacher DS

(Willi Rademacher, Ortsbürgermeister)