

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Dreis, Teilgebiet „Schreinerei Bergstraße“

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr. 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis zu einer Größe von maximal 20 Betten,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einer Größe von mehr Größe als 20 Betten,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche (§§ 17, 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,4 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf nur durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO und nur in so weit überschritten werden, als insgesamt eine GRZ von 0,5 bezogen auf das jeweilige Gesamtgrundstück nicht überschritten wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3. Traufhöhe

- 3.1 Oberer Messpunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand.

Oberer Messpunkt für die Traufhöhe der höher liegenden Traufseite des Pultes von Pultdächern ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand an der höher liegenden Traufseite des Pultes. Oberer Messpunkt für die Traufhöhe der tiefer liegenden Traufseite des Pultes von Pultdächern ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand an der tiefer liegenden Traufseite des Pultes.

Oberer Messpunkt für die Traufhöhe von Flachdächern ist der höchste Punkt der Attika.

- 3.2 Unterer Messpunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der angrenzenden Straße, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und Straße im Endausbauzustand.

Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher unterer Bezugspunkt.

- 3.3 Maximale Traufhöhen

Dachform	Maximale Traufhöhe in m
	WA
Satteldach	7,0
Krüppelwalmdach	7,0
Walmdach	7,0
Zeltdach	7,0
Pulldach	
höhere Traufseite	7,0
tiefere Traufseite	5,5
Flachdach	7,0

- 3.4 Mindest Traufhöhen

Dachform	Mindest Traufhöhe in m
	WA
Satteldach	Keine
Krüppelwalmdach	Keine
Walmdach	5,0
Zeltdach	5,0
Pulldach	
höhere Traufseite	Keine
tiefere Traufseite	5,0
Flachdach	5,0

- 3.5 Bestandsgebäude

Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehenden abweichenden Traufhöhen der Bestandsgebäude dürfen auch bei Umbau und Sanierung, jedoch nicht bei Ersatzbau beibehalten werden.

4. Firsthöhe

- 4.1 Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes.
- 4.2 Unterer Messpunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der angrenzenden Straße, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und Straße im Endausbauzustand.

Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher unterer Bezugspunkt.

4.3 Maximale Firsthöhen

Dachform	Maximale Firsthöhe in m
	WA
Satteldach	10,0
Krüppelwalmdach	10,0
Walmdach	10,0
Zeltdach	10,0
Pultdach	-*
Flachdach	-*

* Bei Pult und Flachdächern sind die Regelungen unter Punkt 3 „Traufhöhen“ anzuwenden.

4.4 Bestandsgebäude

Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehenden abweichenden Firsthöhen der Bestandsgebäude dürfen auch bei Umbau und Sanierung, jedoch nicht bei Ersatzbau beibehalten werden.

C) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

D) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

E) ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können.

F) MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB)

Private Maßnahmen auf den Baugrundstücken

1. Die Stellplätzen und Parkplätze sowie deren Zufahrten sind nur in einer teilversiegelten Ausführung (Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen u. vergleichbares) zulässig.

2. Je angefangene 300 m² nicht überbaubarer Privatgrundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger oder großkroniger Laubbaum (gem. Artenliste unter „Empfehlungen, Hinweise“) bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
3. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47).

G) GESTALTUNG DER DÄCHER

1. Zulässige Dachformen und Neigungen:

Dachform	Dachneigung in Grad	
	Mindest Dachneigung	Maximale Dachneigung
Satteldach	25°	45°
Krüppelwalmdach	25°	45°
Versetztes Pultdach*	25°	45°
Walmdach	6°	30°
Zeltdach	6°	30°
Pultdach	6°	30°
Flachdach	-	6°

*Das zulässige Versatzmaß für höhenversetzte Pultdächer beträgt maximal 1,50 Meter. Das zulässige Versatzmaß für seitenversetzte Pultdächer beträgt maximal 2,00 Meter.

H) GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN/GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Einfriedungen aller Art, einschließlich pflanzlicher Einfriedungen, von der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 0,50 m zurückzusetzen und sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m zulässig.

I) GESTALTUNG DER AUSSENWÄNDE

Holzhäuser in Vollstammbauweise sind unzulässig.

J) ANZAHL DER STELLPLÄTZE

Pro Wohnung sind Flächen für mindestens zwei Pkw-Stellplätze nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen/Carports nachgewiesen werden. Pro Wohnung ist mindestens ein Stellplatz auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen. Der zweite Stellplatz kann auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nachgewiesen werden.

K) STELLPLÄTZE, GARAGEN UND SONSTIGE NEBENANLAGEN

Innerhalb der für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen festgesetzten Fläche sind 6 Stellplätze, 6 Garagen oder 6 überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1. Pflanzlisten

Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden. Es werden insbesondere folgende Arten vorgeschlagen

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Buche (*Fagus sylvatica*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*)

Bäume 2. Ordnung:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Salweide (*Salix caprea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) sowie regionaltypische Obstsorten (Apfel: Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Eifeler Rambur, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Roter Eiserapfel, Schaftsnase, Winterrambur. Birne: Gute Graue, Metzger Brotbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne. Süßkirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche)

Sträucher:

Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), div. Wildrosen (*Rosa sp.*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

2. Niederschlagswasser

Es wird empfohlen auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z. B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das vorgesehene Entwässerungssystem anzuschließen.

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des Entwässerungskonzeptes i.V.m. den Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.

Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen der Wasserwirtschaft:

Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zur Versickerung gebracht oder zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Die Bemessung sollte für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein. Jede Rückhaltungsmöglichkeit muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, der maximal 0,2 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal abgibt. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten. Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig. Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die filterschwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.

3. Schutz des Oberbodens

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.

4. Schutz von Pflanzbeständen

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

5. Grenzabstände für Pflanzen

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

6. Herstellung von Pflanzungen

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen im Trassenbereich von Erdkabeln und -leitungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Ver- und Entsorgungslinien nicht behindert werden.

7. Bodendenkmalpflegerische Belange

Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u. ä.) müssen gemäß § 17 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden.

8. Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen

Die regional-, naturraum- oder ortstypischen Bauformen sollen bei der städtebaulichen und der Gebäudeplanung berücksichtigt, wiederaufgenommen oder fortgeführt werden.

9. Abfälle/Altlasten

Sollten 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 Trier umgehend zu informieren.

10. Baugrunduntersuchungen

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

11. Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb des vom Landesamt für Geologie und Bergbau definierten Bereiches mit einem lokal hohen Radonpotenzial von > 100 kBq/cbm.

In Zusammenhang mit einem Bodengutachten sollen auch Radonuntersuchungen in der Bodenluft erfolgen. Diese sind langfristig - mindestens 4 Wochen und 6 Ansatzpunkte/ha - durchzuführen. Dabei ist zu beachten, dass diese nur punktuelle Aussagen zulassen. Wenn Bedenken hinsichtlich einer erhöhten Radon - Belastung bestehen, sollte nach Freilegen der Baugrube - insbesondere bei Unterkellerung - das Aushubplanum im Hinblick auf die Klüftigkeit/Durchlässigkeit begutachtet und dann eine Radonmessung an Ort und Stelle vorgenommen werden und entsprechende Maßnahmen zur Bauausführung mit einem Fachplaner abgestimmt werden.

Werden Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern (Richtwert Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz).

Für einen Neubau empfehlen sich die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die ohnehin bereits im Wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgängige radondichte Sperrschicht eingebaut werden. Durchdringungen durch diese sind radondicht abzudichten.
- Die Hinterfüllung vor den Kellerwänden sollte mit einem nicht bindigen Material wie Kies oder Splitt erfolgen. An diese muss die kapillARBrechende Schicht unter dem Gebäude angeschlossen werden, so dass ein Teil des Radons unter dem Gebäude an die Oberfläche treten kann. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird und Frostschrzen oder ähnliches die Gasmigration nicht behindern.
- Gegebenenfalls eine Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung von Radonmessungen in der Bodenluft beantwortet ggf. das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radoninformationsstelle im Landesamt für Umweltschutz, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

12. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Plangebiet sind die Straßenbreiten auf ein notwendiges Maß beschränkt. Es kann daher bei der Errichtung von Stellplätzen und Garagen sowie überdachten Stellplätzen direkt an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht gewährleistet werden, dass ein problemloses Ein- und Ausparken möglich ist. Es wird daher empfohlen zwischen Stellplätzen, Garagen und Carports welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind und der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

13. Systemschnitt

