

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Oberöfflingen, Teilgebiet „Aufm Seilpesch“

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

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

1 Allgemeines Wohngebiet – WA
(§ 4 BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen.

1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. nicht störende Handwerksbetriebe,
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche
(§§ 17 und 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 bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3 Vollgeschosse / Geschoßflächenzahl / Geschoßfläche
(§ 20 BauNVO)
(Siehe Nutzungsschablone)

4 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Absatz 2 Nr. 4 i.V.m. Absatz 6 BauNVO)

4.1 Traufhöhe

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Der untere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB).

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m.

4.2 Oberkante

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte und Treppenaufgänge für Dachterrassen.

Der untere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB)

Die maximale Oberkante beträgt 9,50 m.

4.3 Höhenlage Erdgeschoss

Bereich A:

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) darf maximal 1,50 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

Bereich B:

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) darf maximal 0,50 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

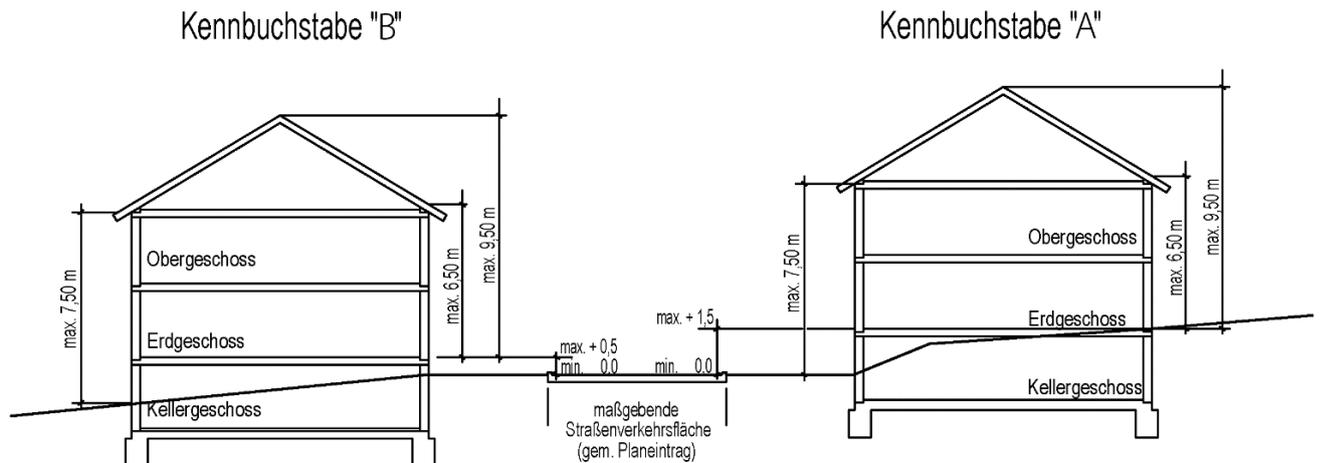
Die Bezugshöhe ergibt sich aus der vorgefunden Höhe der Erschließungsstraße zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, gemessen an dem in der Planzeichnung für jedes Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt. Die Bezugspunkte in der Verkehrsfläche werden mit den Kennziffern 1 bis 6 den jeweiligen Grundstücken zugeordnet.

4.4 Sichtbare Wandhöhe

Bei geneigten Dächern ist die sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt Gelände mit Hauswand und dem obersten Wandabschluss zu ermitteln. Die sichtbare Wandhöhe darf ein Maß von 7,50 m an keiner Fassade überschreiten. Die aufgehende Wand gliedernde Vor- und Rücksprünge, Dachteile / Dächer / Vordächer, Gesimse oder Balkone / Terrassen / Loggien unterbrechen die zu bemessende Wandhöhe nicht. Es gilt die Fassadenhöhe in Gänze der rechtwinkligen Draufsicht auf die aufgehende Wand.

Lediglich Wände unter Giebelflächen sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut.

Systemskizze zur Veranschaulichung der Höhenfestsetzungen



C) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt maximal 2 Wohneinheiten.

D) NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können. 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. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

F) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 a) BauGB)

1 Maßnahme 1: Ortsrandbegrünung (M1)

An der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme, auf einer Fläche von rund 165 m² (110 m Länge, 1,50 m Breite) eine Hecke aus standortheimischen Pflanzen anzulegen. Ziersträucher und Zierpflanzen sind nicht zulässig. Pro m² ist ein heimischer und standortgerechter Strauch zu pflanzen (Mindestpflanzqualität pro m²: 60 – 100 cm Höhe, 2x verpflanzt). Bei Abgang sind die Gehölze in der darauffolgenden Vegetationsperiode in gleichwertiger Qualität und Art zu ersetzen. Zur Grundstücksgrenze sind Pflegeschnitte zulässig.

Geeignete Sträucher: Weißdorn (*Crataegus spec.*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenrose (*Rosa canina*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

2 Maßnahme 2: Grundstücksbepflanzungen

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum, alternativ ein regionaltypischer hochstämmiger Obstbaum oder Wildobstbaum zu pflanzen.

Mittelgroße Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Grau-Erle (*Alnus cordata*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schmale Mehlsbeere (*Sorbus intermedia*), Stadt-Linde (*Tilia cordata* 'Greenspire'), Einblättrige Esche (*Fraxinus excelsior* 'Diversifolia')

Kleinbäume: Kegel-Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'), Herzblättrige Erle (*Alnus cordata*), Hängebuche (*Fagus sylvatica* 'Purpurea Pendula'), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium* 'Plena'), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Speierling (*Sorbus domestica*), Kleinkronige Winterlinde (*Tilia cordata* 'Rancho')

Alternativ sind regionaltypische hochstämmige Wildobstbäume mit folgenden Qualitäten zu pflanzen: 3xv, StU 18-20 cm und einer Mindesthöhe von 200 cm.

Auch können regionaltypische Wildobstsorten verwendet werden.

3 Maßnahme 3: Externer Ausgleich – Extensivierung von Intensivgrünland (M3)

Auf der Parzelle Gemarkung Oberöfflingen, Flur 7, Parzelle 50 ist auf einer Fläche von 0,5 ha von einer intensiven auf eine extensive Nutzung einer Grünlandgesellschaft umzustellen. Dies kann entweder durch eine extensive Beweidung oder mittels extensiver Mahd erfolgen. Bei einer extensiven Beweidung ist sich an den gängigen Standards zum zulässigen Viehbesatz bei artenreichem Grünland zu orientieren (Im Falle der ausschließlichen Beweidung ist der durchschnittliche Viehbesatz von mindestens 0,3 und höchstens 1,0 Raufutterfressende Großvieheinheiten je Hektar (RGV / ha) im Durchschnitt des Jahres einzuhalten.) Bei extensiver Mahd ist das Mahdgut abzutragen und darf nicht auf der Fläche verbleiben. Die Mahd ist auf maximal 2x pro Jahr zu beschränken. Der erste Schnitt hat nach dem 15.06 zu erfolgen. Der zweite Schnitt ab Mitte September. Eine Düngung oder der Einsatz von Pestiziden ist grundsätzlich nicht zulässig.

Ein Teilstück des Schlags (1/10) wird jedes Jahr als rotierende Brache den Ackerwildkräutern gänzlich überlassen und darf in dem Zeitraum nicht beweidet oder gemäht werden. Ein Umbruch der Fläche ist gänzlich untersagt.

4 Rodungen von Gehölzen und Bäumen

Rodungsarbeiten müssen außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar stattfinden, um zu vermeiden, dass es zur Zerstörung von Nestern und Eiern kommt und damit zur Erfüllung eines Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG.

Als Präventivmaßnahme sind unmittelbar vor der eigentlichen Rodung alle Gehölze inkl. Hecken und Sträucher auf Tierbesatz zu überprüfen. Bei positivem Fund sind spezielle und geeignete Maßnahmen (auch zum vorgezogenen Ausgleich) zu ergreifen. Diese sind im Vorfeld mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

5 Versickerungsförderung von Oberflächenwasser

Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z. B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

G) ZUORDNUNG NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die naturschutzfachlichen Maßnahmen 1 und 2 werden zu 100% den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet. Maßnahme 3 wird entsprechend der jeweiligen Flächenanteile zu 85% den privaten Baugrundstücken zugeordnet und zu 15% der öffentlichen Infrastruktur.

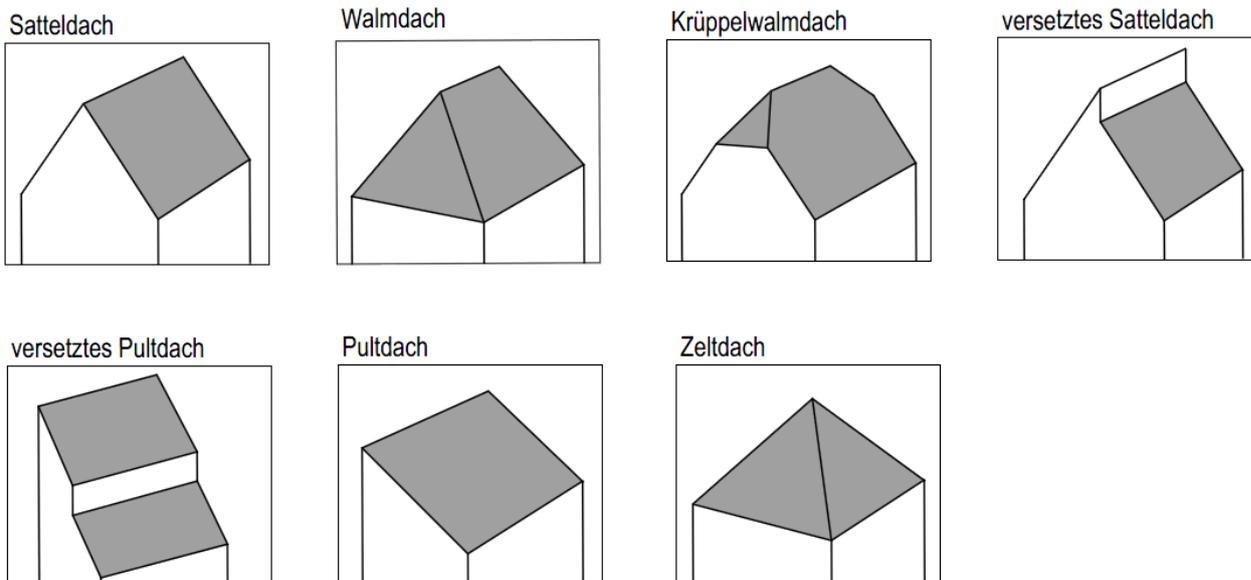
II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

H) DACHGESTALTUNG

Zulässige Dachformen bei den Hauptgebäuden sind Zeltdächer, Satteldächer, versetzte Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35°.

Flachgedeckte Dachbereiche (Dachneigung <5°) sind auf bis zu 30 % der Gebäudegrundrissfläche in der senkrechten Draufsicht auf das Gebäude zulässig.

Das Höhenversatzmaß bei versetzten Sattel- bzw. Pultdächern darf nicht mehr als 1,50 m (von Oberkante Dachhaut zu Oberkante Dachhaut) betragen.



Die Festsetzungen zur Dachgestaltung gelten nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und auch nicht für überdachte Stellplätze oder Garagen.

I) STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)

Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 frei anfahrbare Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

Teil B) Hinweise und Empfehlungen

1 Straßenbeleuchtung und sonstige Beleuchtung

Bei der Installation von Straßenbeleuchtungen und sonstigen Beleuchtungen auf öffentlichem Gelände sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur zwischen 2000 und 3000 K (LED- Lampen) zu verwenden. Kaltweißes Licht und Lichtquellen mit hoher UV-Abstrahlung sind nicht zulässig. Es ist auf eine dauerhafte nächtliche und zusätzliche Außenbeleuchtung zu verzichten (Anbringen von Bewegungsmeldern). Leuchtmittel sind nur dort anzubringen, wo sie notwendig sind (Eingangsbereich, Treppenbereiche, etc.).

2 Rückhaltung von Oberflächenwasser

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist grundsätzlich zurückzuhalten. Es ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 l/m² versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Jede Rückhaltungsmöglichkeit muss über einen gedrosselten Grundablass von 0,2 l/sec. in den öffentlichen Regenwasserkanal oder Entwässerungsgraben (wenn möglich) verfügen. Die einzelnen Rückhaltungen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf an den Regenwasserkanal. Alternativ kann der Notüberlauf auch direkt, sofern vorhanden, in den Entwässerungsgraben erfolgen.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Oberöfflingen, den 10. Mai 2021



- Bürgermeister -