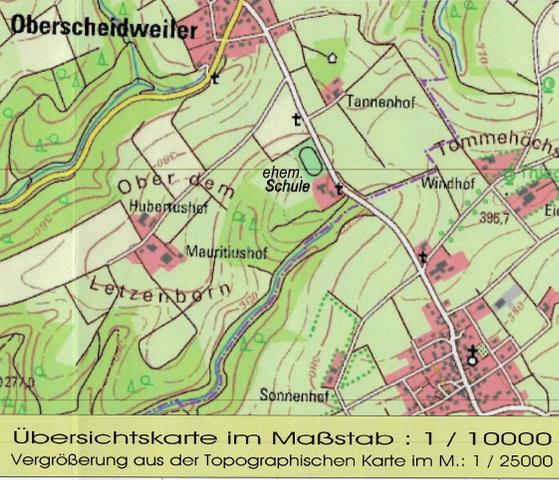


Bebauungsplan der Ortsgemeinde 54533 Oberscheidweiler / Teilgebiet: "Sondergebiet Ferienwohnungen"



TEXTFESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauNBG

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauNBG

Art der baulichen Nutzung	SO	1.2 Maß der baulichen Nutzung §16 BauNBG
Sondergebiete die der Erholung dienen	Sondergebiete die der Erholung dienen Ferienwohnungen	Grundflächen- zahl
Teilbereich I + II		0,4
Teilbereich III		0,8

2. Zulässig sind die Nutzungen gem. § 10 Abs. 1 BauNBG zur Herstellung von Ferienwohnungen, einem 2-Familienwohnhäuser als Betriebswohnung sowie einem Nebengebäude innerhalb der durch Baugrenzen abgegrenzten Flächen.

3. Höhenlage:
3.1 Teilbereich I:
Die maximale Traufhöhe (TH) wird am Bezugspunkt Schutzgebäude ab OK vorhandener Fußboden bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenflucht mit OK Dachstuhl mit max. 7,50 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird mit 10,50 m festgesetzt.

3.2 Teilbereich II:
Die maximale Traufhöhe (TH) wird am Bezugspunkt Wohnhaus ab OK vorhandener Fußboden bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenflucht mit OK Dachstuhl mit max. 7,50 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird mit 10,00 m festgesetzt.

3.3 Teilbereich III:
Die maximale Traufhöhe (TH) wird am Bezugspunkt hintere Baugrenze von OK vorhandener Fußboden Wohnhaus (wie Teilbereich II) mit max. 6,00 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird mit 6,50 m festgesetzt.



4. Die Bestandsbebauung (KG und EG) ist bei der Umnutzung, soweit technisch möglich, zu erhalten. Ein kompletter Abriss ist nicht zulässig.

II. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauNBG

1. Stellplätze dürfen außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden.

III. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Zur weiteren Verbesserung der landschaftlichen Einbindung und Verringerung der Einsehbarkeit werden nordöstlich des ehem. Schulgebäudes zusätzlich neue Baumpflanzungen festgesetzt.

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauNBG in Verbindung mit § 88 LBauO

1. Dachform: geneigte Dächer
Dachneigung: I und II: 15 - 35° / Mansarddächer 30 - 60°
Teilbereich III: 8 - 25° = Nebengebäude

2. Dachflächen und Gebäudeaußenflächen:
Es dürfen keine Materialien mit glatter und reflektierender Oberfläche verwendet werden. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zugelassen. Die Rahmengestaltung muss den dunklen Modulfarben angepasst werden. Glänzende Naturmaterialien in Elong-EGEV sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen: mit Mauersockel von max. 1,00 m Höhe und Zaunanlagen mit einer max. Höhe von 2,00 m sowie Hecken standortgerechter Laubgehölze

V. Weitere Festsetzungen:

1. Die Erschließung muss ausschließlich über die im Plan mit Zufahrt gekennzeichnete Einmündung zur K30 erfolgen. Das Grundstück ist außer der Zufahrt entlang der K30 einzuzäunen.

2. Der Anschluss an die K30 muss entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Straßen RAS-K1 erfolgen.

3. Die Zufahrtsstraße ist mind. auf einer Länge von 16 m und einer Mindestbreite von 3,50 m zu befestigen. Die Anbindung ist auf Straßenverhältnisse anzupassen. Die Aufstiehsfläche von ca. 5 - 6,00 m ist mit einem max. Gefälle von 5% zum Grundstück anzulegen.

VI. Flächen die nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNBG für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind

- das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen und der Dachentwässerung ist gem. dem im Plan dargestellten Entwässerungssystem mit Rückhalte- und Sickermuldenanlagen am südwestlichen Planungsrand einzuleiten, zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.

- das Fassungsvermögen der Rückhaltung muss mind. 50 l/m² befestigter Fläche betragen

- ein Notüberlauf kann als breitflächiger Überlauf mit Versickerung in die angrenzenden Oberbodenschichten des Flurstücks erfolgen, bei Bedarf ist auch ein gedrosselter Überlauf in den Mischwasserkanal möglich.

HINWEISE:

- Wasserversorgung:
Es können auch private Stau- und Rückhalteanlagen errichtet werden. deren Brauchwassernutzung kann im außerörtlichen Bereich z.B. für die Garten- und Grünflächenbewässerung verwendet werden.
Dabei sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung und der einschlägigen Satzung der Verbandsgemeinde Manderscheid zu beachten.

- innere Erschließung:
Die vorhandene Zufahrt zum Sportplatzgelände über die Grünfläche muss erhalten bleiben

- Lärmelwirkung:
Mit Vorlage des Bauantrags ist vom jeweiligen Antragsteller ein Lärmgutachten vorzulegen.

Textfestsetzung (Grünordnung / Landespflege)

Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen an die Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, Abs. 6 BauNBG und Abs. 4 BauNBG i. V. m. § 88 LBauO)

Die zur Erhaltung festgesetzten vorhandenen Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Gefährdung während der Bauphase durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 zu schützen.

Bei Abgang ausgedehnter Gefährdung für Personen oder Sachen kann von einer Erhaltung abgesehen werden. In diesen Fällen ist spätestens nach 1 Jahr eine Ersatzpflanzung vorzunehmen (Mindestanforderung: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm).

Für jeden vierten oberirdischen Stellplatz ist ein heimischer Laubbau (Mindestanforderung: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgäbegehölze sind spätestens nach 1 Jahr nachzupflanzen. Die Verwendung von Baumarten der Pflanzliste A und B wird empfohlen.

Als Mindestbepflanzung wird die Anpflanzung eines heimischen Laubbau baums I. Pflanzliste A oder II je volle 600 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Die zeichnerisch im B-Plan festgesetzten Neuanpflanzungen sind hierauf anrechenbar. Die festgesetzten Pflanzungen müssen spätestens 2 Jahre nach Einzug ins Gebäude vollständig durchgeführt sein.

Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

Garagenverflächen, Hofflächen und Stellplätze sind nur mit teildurchlässigen Materialien (z.B. Öko-Pflaster, Porenpflaster, Schotterrasen, Rasensteine, wassergebundene Decke etc.) auszuführen.

Die Dachfläche des neu geplanten Nebengebäudes im Bereich des SO-Gebietes III ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNBG)

Die am Grundstücksrand festgelegte Rückhalte- und Versickerungsmulde ist naturnah als Rasen- oder Wiesensmulde mit möglichst geringer talseitiger Anschüttung auszubilden. Zur Einfriedung sind Laubstolze gem. Pflanzliste B und C zu verwenden. Nachpflanzungen für abgäbegehölze innerhalb eines Jahres.

Hinweise und Empfehlungen:

1. Regenwasserrückhaltung und -nutzung
Zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des auf den Grundstücksflächen anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers (vgl. ATV Arbeitstabell A 136) wird empfohlen:
- dauerhaft begrünnte Versickerungsmulden (z.B. Rasen) für eine Versickerung durch die Drosselabflüsse anzulegen.
- Brauchwasserzisternen mit zusätzlichem Rückhalteraum und eingebautem kontinuierlichen Drosselabfluss anzulegen.
Bis zur Höhe des Drosselabflusses können Zisternen als Brauchwasserspeicher verwendet werden. Bei einer vorgesehenen Nutzung des Niederschlagswassers sind die vom Gesundheitsamt im "Merktblatt zur Nutzung von Regenwasser in Haushalten" aufgeführten technischen Regeln zu beachten. Es ist ein Rückhaltevolumen von 50 Liter pro m² vollversiegelter Fläche nachzuweisen. Die Mulden und Zisternen sind mit einem Notüberlauf zu versehen, der überschüssiges Niederschlagswasser leitungsgebunden in das öffentliche Entwässerungssystem ableitet.

3. Radonpotenzial
Im Plangebiet liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zur Zeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugeländes sind grundsätzlich zu empfehlen. Die Ergebnisse sollen Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

4. Grenzabstände für Pflanzen
Bei Baum- und Gehölzpflanzungen sind die Ausführungen des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 a Grenzabstände für Pflanzen zu beachten.

5. Oberboden
Der Oberboden von Flächen, die durch Baumaßnahmen verändert werden, ist gem. DIN 18300 und DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen.

6. Artenschutz
Rodungs- und Fällungsarbeiten dürfen generell nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. erfolgen. Die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gem. §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu beachten.

7. Gehölzliste / Pflanzliste
Im Plangebiet sind beispielsweise die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet:

- A. Bäume I. Ordnung**
- Bergahorn Acer pseudoplatanus
 - Spitzahorn Acer platanoides
 - Rotbuche Fagus sylvatica
 - Stieleiche Quercus robur
 - Traubeneiche Quercus petraea
- B. Bäume II. Ordnung**
- Feldahorn Acer campestre
 - Hainbuche Carpinus betulus
 - Traubenerle Prunus padus
- C. Gehölzpflanzungen (Mindestanforderung: Sträucher 2-3 x verpflanzt, > 60/100 cm)**
- Roter Hartriegel Cornus sanguinea
 - Feldahorn Acer campestre
 - Hainbuche Carpinus betulus
 - Hasel Corylus avellana
 - Alpen-Johannisbeere Ribes alpinum
 - Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus
 - Wildrosen Rosa spec.
 - Sambucus Holunder Sambucus nigra
 - Traubenracemosa Sambucus racemosa
- D. Wand- bzw. Mauerbegrünung**
- Clematis spec. in Sorten
 - Hedera helix
 - Geißblattarten
 - Kletterrosen Rosa spec.

Legende :

- Bestandsangaben :**
- Vorh. Gebäude
 - Gemeindegrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze (Elugntücksgrenze)
 - 20/1
 - Höhenlinien
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Wirtschaftsweg
 - vorh. befestigte Fläche
 - Rückbau befestigter Flächen
 - Rodungen
 - Einfahrtsbereich

Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauNBG)
- Zufahrten / Flurstückserschließung
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung z.B. Parkflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Sichtdreiecke gem. RAS - K1

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNBG - §§ 1 bis 11 der BauNBG)

SO	Sondergebiete die der Erholung dienen
Ferienwohnungen	Ferienwohnungen

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNBG - § 16 BauNBG)

Grundflächen- zahl	Zahl der Baumas- senschaften vollgesch. zahl (BMZ)
Teilbereich I + II	0,4
Teilbereich III	0,8

Höhe baulicher Anlagen

TH - Traufhöhen über OK. FFB. vorh. Gebäude in Teilbereich II

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNBG - §§ 22 und 23 BauNBG)

o offene Bauweise Baugrenze

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen- zahlen GRZ	Geschosshöhen- Baumassenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Planungen, Nutzungsregelung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- (PG) private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNBG)
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Sicker- und Rückhaltegräben mit breitflächigem Überlauf in die Oberbodenschichten
- vorh. Baum erhalten
- gepl. Baumpflanzung
- gepl. Strauchpflanzung

Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der Planzielerverordnung, (Stand der Planunterlagen: Juni 2014)

Der Orts Gemeinderat Oberscheidweiler hat am 13.05.2014 gem. § 2 (1) BauNBG die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 13.05.2014 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauNBG sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden, gem. § 4 BauNBG beschlossen, nachdem gem. § 3 Abs. 1 BauNBG den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

07. NOV. 2023
Oberscheidweiler den, Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauNBG in der Zeit

vom 29.09.2014 bis 29.10.2014

zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.09.2014 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht und Anzeigen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Der Orts Gemeinderat Oberscheidweiler hat am 18.12.2014 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland - Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit geltenden Fassung und gem. § 10 BauNBG als Satzung

07. NOV. 2023
Oberscheidweiler den, Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Orts Gemeinderates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

BESCHLOSSEN

Der Orts Gemeinderat Oberscheidweiler hat am 18.12.2014 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland - Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit geltenden Fassung und gem. § 10 BauNBG als Satzung

07. NOV. 2023
Oberscheidweiler den, Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauNBG angeordnet.

Der Satzungsbeschluss des Orts Gemeinderates Oberscheidweiler vom 18.12.2014 gem. § 10 Abs. 3 BauNBG ortsüblich bekannt gemacht worden dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden im Verwaltungsbüro, Gestade 18 von jedermann eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

07. NOV. 2023
Oberscheidweiler den, Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004 S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 23.11.2014 (BGBl. I S. 954)
- Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S.132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)
- Planzielerverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1990 S. 558), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011, S.1509)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVB. S.365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVB. S.47)
- Gesetz über die Umweltheringpflicht (UmwHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S.74), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S.2749)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S.1274) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I S.1943)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2242) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S.3154)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft vom 28.09.2005 (GVB. S.387), geändert am 22.04.2010 (GVB. S.106)
- Landeswassergesetz (LWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVB. S.53), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVB. S.422)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S.3154)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVB. 1978 S.159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVB. S.301)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVB. S.153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.08.2014 (GVB. S.181)
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LSG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 08.10.2013 (GVB. S.35)
- Bundesfernstraßengesetz (FSG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S.1206) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Mai 2013 (BGBl. I S. 1388)

Bebauungsplan der Ortsgemeinde 54533 Oberscheidweiler Teilgebiet: "Sondergebiet Ferienwohnungen"

Bearbeitung : Aktualitätsstand : August 2014

ARCHITEKTUR & INGENIEURBÜRO
Simon Werner und René Simon GbR
Architekten Dipl. Ing. (FH)
www.architektur-simon.de info@architektur-simon.de

Berkrather 7 54470 Irnkastel-Kues
Tel. (0 65 31) 9 73 13 60
Fax. (0 65 31) 9 73 42 49

Hochbau | Hallen- | Freizeidächer | Bauleist- | Umweltplanung
Freiraumplanung | SIGE Koordinator

KBH ARCHITEKTUR
Architekt Dipl. Ing. (FH) U. H. Hoyer

Südallee 37e | 54290 Traral Tel. 0651 97554-0
www.kbh-architektur.de Fax 0651 97554-99

Ausfertigung für die Genehmigungsplanung gem. Satzungsbeschluss vom 18.12.2014