Ortsgemeinde Wolken

(Verbandsgemeinde Rhein-Mosel)

Bebauungsplan „Erweiterung Lange Fuhr"

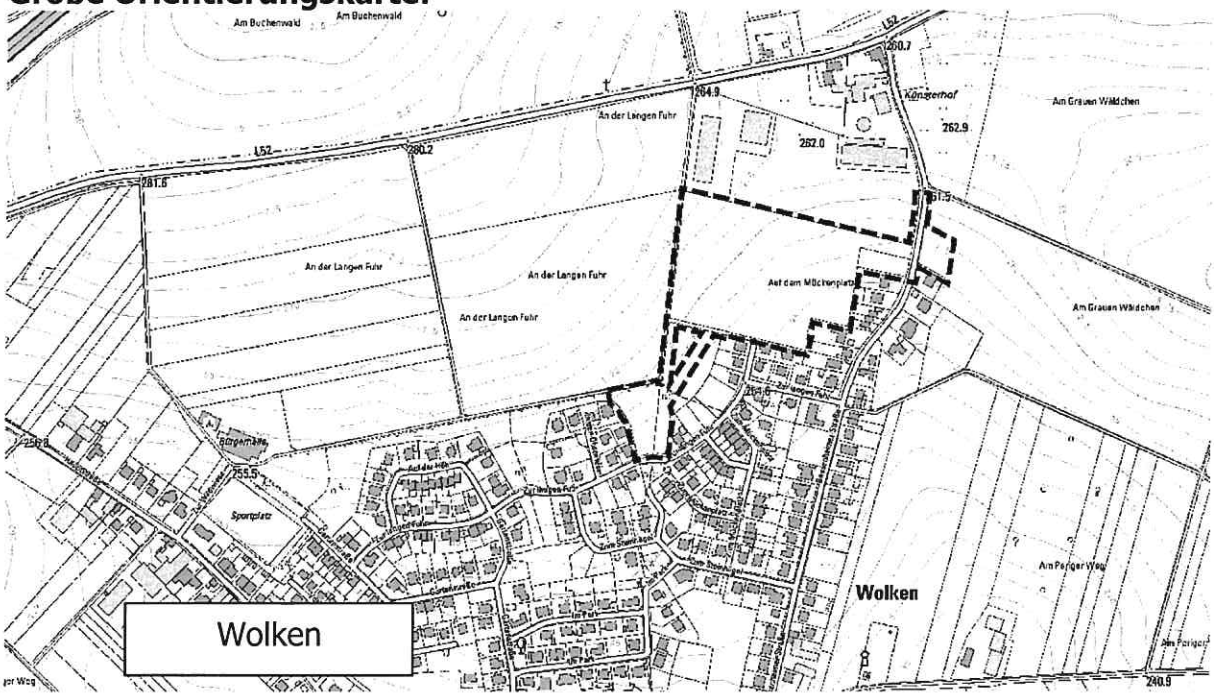
Textfestsetzungen

Stand: Dezember 2019

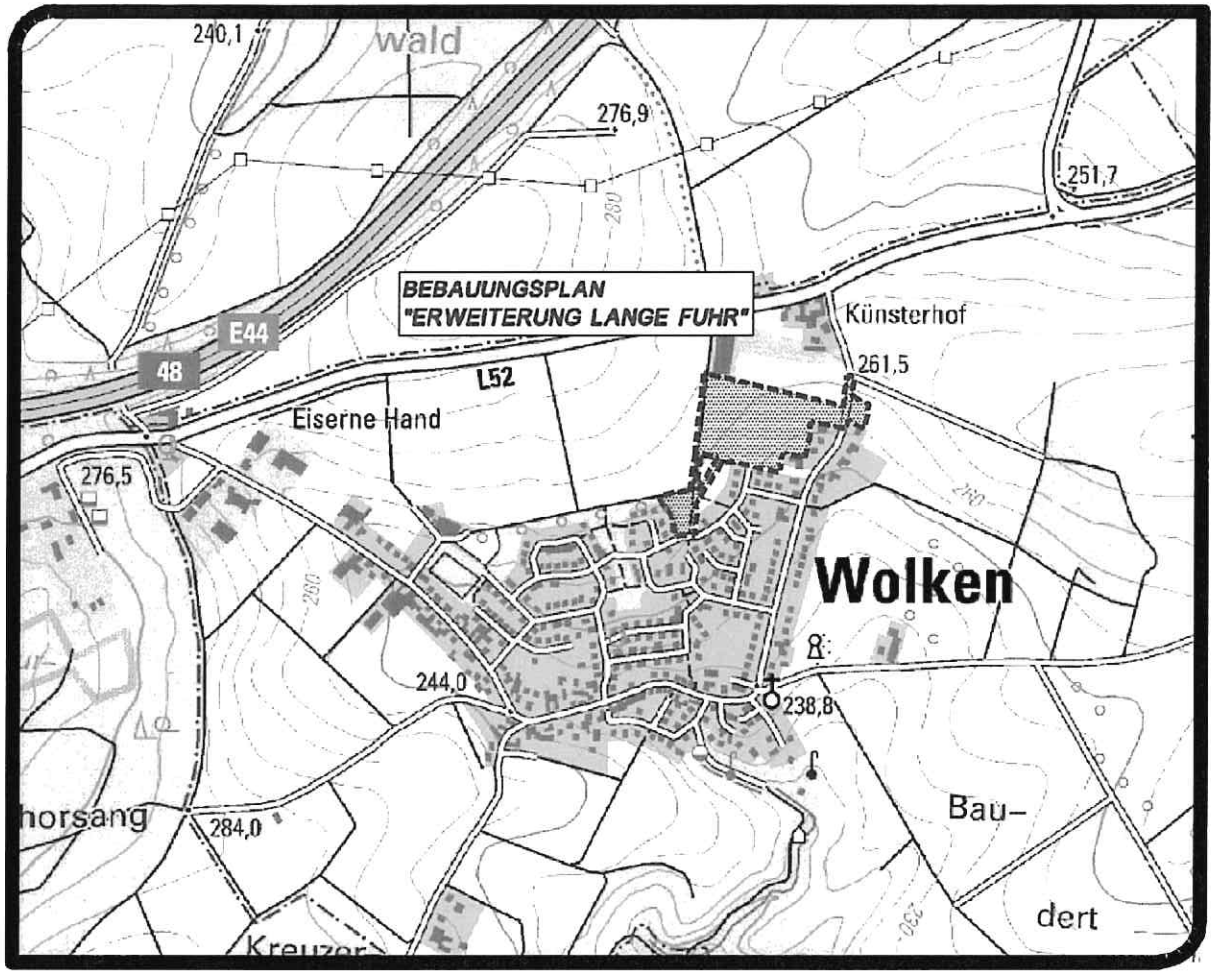
Kurze Erläuterung:

Die Urfassung des Bebauungsplanes „Erweiterung Lange Fuhr" ist am 02.08.2019 in Kraft getreten.
Die derzeit rechtswirksamen Textfestsetzungen sind auf den nachfolgenden Seiten abgedruckt.

Grobe Orientierungskarte:



ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNG LANGE FUHR"

ORTSGEMEINDE WOLKEN
VERBANDSGEMEINDE RHEIN-MOSEL

STAND: SCHLUSSFASSUNG NACH § 10 BAUGB

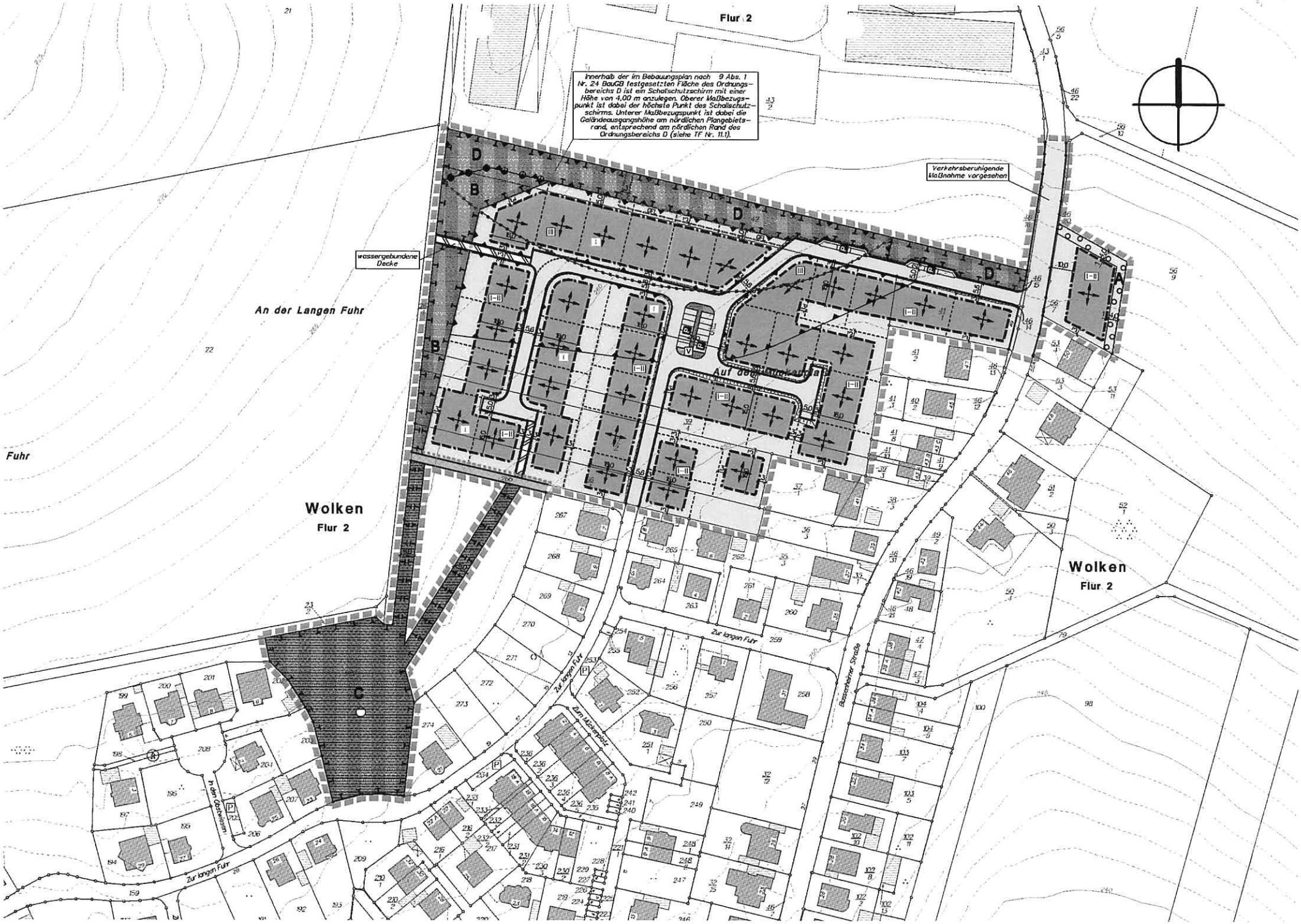
MASSSTAB: 1:2.000 **FORMAT: DIN A4** **PROJ.-NR.: 12 146** **DATUM: 29.05.2019**

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de


Flur 2
Innerhalb der im Bebauungsplan nach 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche des Ordnungsbereichs D ist ein Schallschutzschirm mit einer Höhe von 4,00 m anzulegen. Oberer Maßbezugspunkt ist dabei der höchste Punkt des Schallschutzschirms. Unterer Maßbezugspunkt ist dabei die Geländeausgangshöhe am nördlichen Plangebietsrand, entsprechend am nördlichen Rand des Ordnungsbereichs D (siehe TF Nr. 11.1).
Verkehrsberuhigende Maßnahme vorgesehen
wassergebundene Decke
An der Langen Fuhr
Fuhr
Wolken
Flur 2
Auf dem Mühlenkamp
Zur langen Fuhr
Zum Mühlenpfad
Bissenheimer Straße
In den Obstwiesen
A
B
C
D

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
WA	II
GRUNDFLÄCHENZAHL	**GESCHOSSFLÄCHENZAHL**
0,35	(0,6)
BAUWEISE	**DACHNEIGUNG**
ED	Siehe Text-festsetzung Nr. 13

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

ZEICHENERKLÄRUNG

WA = Allgemeines Wohngebiet
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

0,35 — Grundflächenzahl (GRZ) max.

(0,6) — Geschoßflächenzahl (GFZ) max.

II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

ED — offene Bauweise, nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Fußweg

V — Verkehrsgrün

P — Öffentliche Parkfläche

Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung

Öffentliche Grünfläche

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

z.B. A — Ordnungsbereich für die Landespflege

GFL — Mit Geh–, Fahr– und Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Ver– bzw. Entsorgungsträgers zu belastende Flächen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes–Immissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

empfohlene Grundstücksgrenze

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Grenze unterschiedlicher Nutzung

Wirtschaftsweg

255 Höhenschichtlinien z.B. 255 m ü. NHN

Flurgrenze

I Entwässerungszone I

I-II Lärmpegelwert (Quelle: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies)

Lärmpegelgrenze (Quelle: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies)

Grenze des Aufhebungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Lange Fuhr" in der Fassung der 1. Änderung

Hauptgebäuderichtung, hier wahlweise trauf– oder giebelständig

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) und (3) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)

Alle Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

max. 0,35

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

max. 0,6

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

II Vollgeschosse als Höchstmaß

2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden mit zwei Bautypen wie folgt festgesetzt:

I. Bautyp mit „eineinhalbgeschossiger Wirkungsweise" (Merkmale: erstes Vollgeschoß im aufgehenden Mauerwerk und zweites Vollgeschoss im Dachraum)

Bei Erschließung von der Bergseite her, sowie bei Mehrfacherschließung eines Baugrundstückes oder nicht eindeutig zuordenbarer Erschließung wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:

- *Die zulässige Traufhöhe beträgt maximal 4,50 m*
- *Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 9,00 m*

Bei Erschließung von der Talseite her wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:

- *Die zulässige Traufhöhe beträgt maximal 5,50 m*
- *Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 10,00 m*

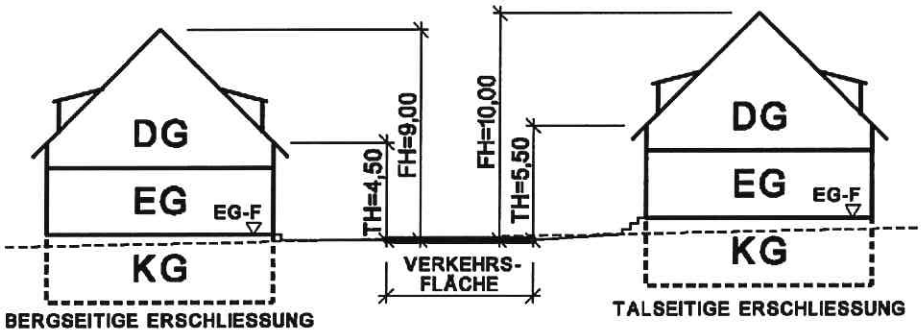


Abb.: Systemskizze zur Höhenentwicklung (Bautyp I)

II. *Bautyp „Stadthaustyp" (Merkmale: zwei Vollgeschosse im aufgehenden Mauerwerk und flach geneigtes Dach)*

Bei Erschließung von der Bergseite her, sowie bei Mehrfacherschließung eines Baugrundstückes oder nicht eindeutig zuordenbarer Erschließung wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:

- *Die zulässige Traufhöhe beträgt maximal 6,00 m*
- *Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 9,00 m*

Bei Erschließung von der Talseite her wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:

- *Die zulässige Traufhöhe beträgt maximal 7,00 m*
- *Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 10,00 m*

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

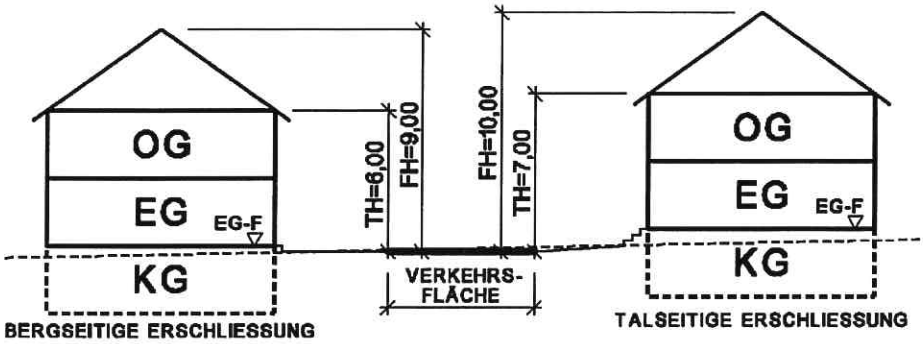


Abb.: Systemskizze zur Höhenentwicklung (Bautyp II)

Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Der obere Maßbezugspunkt wird wie folgt gemessen:

- *Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw.*
- *Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)*

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche mit folgender Konkretisierung. Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.

Über die festgesetzte max. Firsthöhe hinaus (bis zu einem Wert von 1,0 m) können einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten ausnahmsweise zugelassen werden (Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB).

Die maximale Traufhöhe darf bis 50 % der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden (z.B. durch Zwerchgiebel, die Traufe durchbrechende Gauben und Zwerchhäuser).

3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS, NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO i.V.m. §§ 14 und 16 BauNVO)

Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze zulässig (Flucht = Linie der Baugrenze und ihre seitliche Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze).

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Bepflanzungsflächen (Ordnungsbereich A).

Die Grundfläche der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf je Nebenanlage 15 m² nicht überschreiten. Es sind je Baugrundstück maximal 2 Nebenanlagen zulässig.

5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude als Einzelhaus sowie je Wohngebäude als Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziffer 14 i.V.m. Ziffer 20 BauGB)

ORDNUNGSBEREICH C – EXTENSIVE GRÜNLANDNUTZUNG UND ANLAGE ERDBECKEN ZUR NIEDERSCHLAGSWASSERRÜCKHALTUNG

Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist aus der im Bebauungsplan markierten Entwässerungszone I den für die Rückhaltung vorgesehenen Flächen im Ordnungsbereich C zuzuführen und dort zurückzuhalten. Hierzu ist ein oder sind mehrere möglichst naturnah gestaltete Erdbecken anzulegen und zu begrünen (Details ergeben sich entsprechend der fachtechnischen Entwässerungsplanung).

Die verbleibenden Freiflächen sind als extensive Grünlandwiesen mit Streuobstbestand zu entwickeln. Vorhandene Streuobstbäume, die nicht in Konflikt mit der entwässerungstechnischen Maßnahmen stehen, sind dauerhaft zu erhalten.

Hinweis: Die extensiven Grünlandflächen sind nicht vor Mitte Juni zu mähen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

8.1 ORDNUNGSBEREICH B - EXTENSIVE STREUOBSTWIESE

Die Flächen des Ordnungsbereichs B sind als extensive Grünlandwiesen mit Streuobstbestand zu entwickeln.

Hinweise: In einem Abstand von 1,0 m x 1,5 m ist ein Strauch in der Pflanzqualität Heister, 2xv.,o.B., 120-150 cm aus der Artenliste 1 (Sträucher) sowie auf der gesamten Länge alle 10-12 m ein Hochstamm in der Pflanzqualität 3xv., m.B., StU 12-14 der Artenliste 1 (Bäume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die extensiven Grünlandflächen sind nicht vor Mitte Juni zu mähen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

Artenempfehlungsliste 1:

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche

Streuobstarten: Mirabelle, Kirsche, Pflaume.

Wildobstarten: Wildbirne (Pyus pyraster), Holzapfel (Malus sylvestris), Wildkirsche (Prunus avium).

Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Schlehe

8.2 ORDNUNGSBEREICH D – DAUERGRÜNLANDFLÄCHE MIT STRAUCHPFLANZUNGEN

Die Fläche des Ordnungsbereichs D ist unter Berücksichtigung der Anforderungen zur Errichtung und Gewährleistung des Schallschutzschirms zu begrünen. Im Fall der Anlage von Wallflächen ist dieser und sind verbleibende Freiflächen mit artenreichem Saatmaterial zu begrünen und extensiv zu pflegen. Der Wall ist mit standortgerechten Sträuchern locker zu bepflanzen.

Sofern Wand, oder Steilwallelemente zur Bauausführung gelangen, sind diese mit Rank- und Kletterpflanzen dicht zu begrünen.

Herstellungs- und Pflegehinweise:

Die Fläche ist mit Landschaftsrasen (z.B. R.S.M. 7.2.1 mit Kräutern oder gleichwertig) einzusäen. Die Fläche ist ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Anfang Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Die Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Hinweis: Folgende Kletterpflanzen sind besonders zur Wandbegrünung geeignet:

Waldrebe	*Clematis vitalba*
Efeu	*Hedera helix*
Geißblatt	*Lonicera heckrotii*
Wilder Wein	*Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"*
Knöterich	*Polygonum aubertii*

8.3 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBELÄGE

Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.

9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

9.1 BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen und zwar überwiegend entlang der hinteren Grundstücksgrenze. Die zeichnerisch festgesetzte Pflanzfläche des Ordnungsbereichs A wird auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründungsanhang)

Bäume II. Größenordnung: Hainbuche, Salweide, Traubenkirsche, Ohrweide, Feldahorn

Streuobstbäume: Boskop, Winterrambouhr, Erbacher Mostapfel, Oldenburger, Rheinischer Bohnapfel, Landsbergrenette, Gute Graue, Pastorenbirne, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Bühler Frühzwetschge

Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Rosen, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Gemeine Heckenkirsche.

9.2 ORDNUNGSBEREICH A – RANDLICHE EINGRÜNUNG

Zur randlichen Eingrünung ist im Ordnungsbereich A ein Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Die Pflanzfläche des Ordnungsbereichs A ist der pauschalen 20 %igen Begrünung der Baugrundstücke anzurechnen.

Artenauswahl siehe Ziffer 10.1 (detaillierte Pflanzliste siehe Begründungsanhang)

10 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN (§ 9 (1) Ziffer 21 BauGB und § 9 (6) BauGB)

Das zeichnerisch im Norden, innerhalb der Grünfläche nach § 9 (1) Ziffer 21 BauGB festgesetzte Leitungsrecht wird mit dem dazugehörigen Schutzstreifen zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Energieversorgungsunternehmens). Eine Bepflanzung ist nur in Abstimmung mit dem Träger der Versorgungsleitung zulässig.

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

11 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)

11.1 FLÄCHE ZUR ANLAGE EINES SCHALLSCHUTZSCHIRMS – AKTIVER SCHALLSCHUTZ (ORDNUNGSBEREICH D)

Innerhalb der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche des Ordnungsbereichs D ist ein Schallschutzschirm mit einer Höhe von 4,00 m anzulegen. Oberer Maßbezugspunkt ist dabei der höchste Punkt des Schallschutzschirms. Unterer Maßbezugspunkt ist dabei die Geländeausgangshöhe am nördlichen Plangebietsrand, entsprechend am nördlichen Rand des Ordnungsbereichs D. Auf Grundlage einer Bewertung durch den beauftragen Schallgutachter kann der Schallschutzschirm in den westlichen und östlichen Randbereichen niedriger ausgeführt werden (Einzelheiten sind im Rahmen der bautechnischen Detailplanung festzulegen). Die Errichtung des Schallschutzschirms kann unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Grundfläche z.B. als begrünter Schallschutzwall, Schallschutzwand, Wall-Wand-Kombination oder begrüntes Erdwallsteilsystem erfolgen.

11.2 FESTSETZUNGEN ZUM PASSIVEN SCHALLSCHUTZ

Zur Sicherstellung gesunder Wohn-, Aufenthalts- und Arbeitsverhältnisse bei Gebäuden im Plangebiet mit Aufenthaltsräumen werden auf Grundlage der schallschutztechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 20.03.2017 und der Anhangkarte 17 folgende Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die genaue Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist in der Planzeichnung eingetragen.

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	*erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile in dB*	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnliches	*Büroräume und ähnliches*
I	*30*	*-*
II	*30*	*30*
III	*35*	*30*

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Bei der späteren Realisierung von Bauvorhaben ist gemäß DIN 4109 das Vorhaltemaß von 2 dB für Fenster zu berücksichtigen. Somit müssen die Prüfwerte $R'_{w,P}$ 2 dB über den geforderten Werten liegen.

Für die Baugrundstücksflächen im Norden des Plangebietes, die mit dem Planzeichen nach § 9 (1) Ziffer 24 BauGB umrandet sind, gilt:

Werden Wohn- und Schlafräume innerhalb des Bereiches der Richtwertüberschreitungen (tags > 55 dB(A), nachts > 40 dB(A)) geplant, sind Belichtungsflächen mit Ausrichtung zum Pferdehof (Nordfassade) nur feststehend auszuführen (z.B. feste Verglasung, Glasbaustein). Fenster mit Scharnieren zum Öffnen sind hier zu dem nördlich gelegenen Pferdehof komplett abgewandt anzuordnen. Dies gilt ganz besonders für Schlafräume in Bereichen mit Überschreitungen des Nachtimmissionsrichtwertes im Erd- und Obergeschoss.

Nur nicht schützenswerte Räume gemäß DIN 4109 und TA-Lärm können in den Plangebietsarealen mit Überschreitungen zu öffnende Fenster mit Ausrichtung zum Pferdehof erhalten. Darunter zählen Bäder, Flure, Treppenhäuser, Küchen, Hauswirtschaftsräume. Zu beachten ist hier, dass diese Räume dann nicht unmittelbar, ohne räumliche Trennung, in einen schutzbedürftigen Raum übergehen dürfen (z. B. Wohnküche).

Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB: Bei einem Baugenehmigungsverfahren kann im Zuge einer Einzelfallbetrachtung ausnahmsweise von zuvor genannten planerischen Maßnahmen abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Immissionen am Gebäude aufgrund von Abschirmeffekten vorliegen. Dies kann z. B. durch eine entsprechende Grundrissgestaltung (Winkelbauweise) erreicht werden.

<u>Hinweise:</u> Es wird der Einbau von schallgedämmten Lüftern empfohlen.

Empfehlenswert ist in der Nähe des Pferdehofs eine zu der Lärmquelle abgewandte Winkelbauweise der Wohnhäuser, in deren Schallschatten dann ausreichender Schutz möglich ist.

Für Erläuterungen siehe auch Kap. „Immissionsschutz" in der Begründung zum Bebauungsplan.

12 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) der Gebäude darf nicht mehr als 0,30 m über dem oberen Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand und einer gedachten geraden Linie vom höchsten zum tiefsten natürlichen Geländepunkt an den Grundstücksgrenzen liegen.

Bei Grundstücken, die unterhalb des der Erschließung des Gebäudes dienenden vorhandenen Straßenniveaus liegen, gilt eine Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) von max. 0,30 m über der vorhandenen Straßenhöhe, gemessen in der Mitte der Grundstücksgrenze entlang der angrenzenden Straße.

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

13 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

13.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG, DACHAUFBAUTEN, DACHVORSPRÜNGE

Zulässig sind für Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit folgenden Dachformen und Dachneigungen:

I. *Bautyp mit „eineinhalbgeschossiger Wirkungsweise" (Merkmal: erstes Vollgeschoss im aufgehenden Mauerwerk und zweites Vollgeschoss im Dachraum)*

Gebäude mit Bautyp I. sind mit Satteldächern mit einer Dachneigungsspannbreite von 35° bis 45° zulässig. Krüppelwalmdächer sind als Unterform des Satteldaches zulässig.

Bei Bautyp I. dürfen Dachgauben in Traufrichtung eine Länge von 5,00 m und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte 3,00 m nicht überschreiten. Vom seitlichen Dachrand (Ortgang) ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachvorsprünge dürfen an der Traufe 0,75 m, am Ortgang 0,50 m nicht überschreiten.

II. *Bautyp „Stadthaustyp" (Merkmale: zwei Vollgeschosse im aufgehenden Mauerwerk und flach geneigtes Dach)*

Gebäude mit Bautyp II. sind mit Walm- oder Zeltdächern mit einer Dachneigungsspannbreite von 15° bis 22° zulässig.

Beim Bautyp II. sind Drempel und Dachgauben nicht zulässig.

Dachvorsprünge dürfen an der Traufe 0,75 m nicht überschreiten.

Garagen und bauliche Nebenanlagen für Bautyp I. und Bautyp II. im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

14 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und (6) LBauO)

14.1 PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, Zufahrt oder für sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nicht zulässig, soweit diese mehr als 1,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände betragen.

Böschungen sind grundsätzlich bis zu einer Böschungsneigung von 1:3 zulässig. Die Böschungen sind naturnah zu gestalten. Erforderlich werdende Stützmauern und Palisaden aus einheimischem Naturstein, Holz oder vollends eingegrünten Betonsteinen sind in einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig. Aufbauten auf Stützmauerwerk oder Palisaden sind unzulässig.

14.2 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

Einfriedungen der Grundstücke an der oder den Straßengrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, bezogen auf das Straßenniveau. Einfriedungen der Grundstücke an den sonstigen Grundstücksgrenzen sind bis zu 1,20 m Höhe zulässig.

Einfriedungen sind vorrangig in Form von Hecken oder Holzzäunen zulässig. Mit Grünpflanzen durchsetzte Trockenmauern, durchgehend begrüntes Mauerwerk und Drahzaunanlagen, die als Kletterhilfe für eine durchgehende heckenartige Begrünung dienen, sind ebenfalls zulässig.

Aufbauten (Lattungen, Zäune usw.) auf dem vorgenannten Einfriedungsmauerwerk sind unzulässig.

Hinweis: Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50 m zurückbleiben.

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen."

Es wird empfohlen, auf den Baugrundstücksflächen das unbelastete Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder in Versickerungsmulden entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 „Regenwasserversickerung" zurückzuhalten oder zu versickern. Ebenso wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Überlaufwasser aus den Zisternen ist breitflächig über die belebte Bodenzone oder Versickerungsmulden zu versickern, bevor es der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage zugeführt wird. Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung). Dies ist ebenso dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel, anzuzeigen.

Zahl der auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisenden Stellplätze: Die erforderliche Zahl richtet sich nach der rechtsverbindlichen Satzung über die Festsetzung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 07.11.2000, in Kraft getreten am 18.11.2000 der Ortsgemeinde Wolken.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

Baumschutz: Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

Dacheindeckungsfarben: Zur Dacheindeckung sollten nur dunkelfarbige Materialien in den Farbtönen dunkelbraun, dunkelgrau, anthrazitfarben, dunkelrotbraun und dunkelrot Verwendung finden. Zur Auswahl stehen beispielhaft folgende Farben in Anlehnung an die Farbtonkarte des RAL-Farbenvorlageprogramms: 3000-3011, 3013, 3016, 7000, 7001, 7004, 7005, 7010-7031, 7042, 7043, 8002-8022, 8024-8028. Die RAL-Farbtöne sind aus den Listen der Farbhersteller ersichtlich.

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Drainagen: Bei Erschließungsmaßnahmen (öffentlich und privat) muss auf vorhandene Drainagen geachtet werden (Gefahr der Durchtrennung). Durchtrennte Drainagen sind wieder herzustellen. Sollten für die Bebauung des weiteren Drainagen ausgeführt werden bzw. sollte das vorhandene Drainagesystem nicht wieder herzustellen sein, so sind zur Ableitung des Drainagewassers separate Kanäle bzw. offene Gräben vorzusehen. Das Drainagewasser ist dem Grundwasser an geeigneter Stelle mittels Versickerungsanlagen wieder zuzuführen. Die Ableitung des Drainagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht gestattet.

Wasserdurchlässige Beläge: Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen, um eine Versickerung des Niederschlagwassers im Sinne von § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) zu gewährleisten.

Denkmalschutz: Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, weist in ihrer Stellungnahme vom 05.11.2018 auf Folgendes hin: Bislang liegen der Direktion Landarchäologie, Außenstelle Koblenz, im Plangebiet keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 (1) DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (mind. 2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 (2) DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort Beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs-, und Ablieferungspflicht (§ 16 – 21 DSchG RLP) verweisen. Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder Tel. 0261-6675 3000 zu richten. Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete ERd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler Vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu 125.000,-- € geahndet werden können (§ 33 (1) Nr. 13 DSchG RLP).

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

Boden und Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und –2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) sowie DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Verkabelung Freileitungen – zu beachtende Aspekte: Der Versorgungsträger Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Koblenz weist in seiner Stellungnahme vom 14.11.2018 auf Folgendes hin:

Die im westlichen und im nördlichen Bereich des Bebauungsplans im Bestand verlaufenden 20-kV-Freileitungen werden, wie in der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt, im Zuge der Realisierung des Planvorhabens, verkabelt. Die zukünftigen Kabelstrecken verlaufen in öffentlichen Verkehrsflächen sowie in der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.

Erst nach dem betriebsbereiten Aufbau der 20-kV-Kabel können die 20-kV-Freileitungen demontiert werden. Bis zur Demontage der 20-kV-Freileitungen sind diese zu dulden und eine Bebauung in deren 15,00 m breiten Schutzstreifen - beiderseits der Leitungsachse 7,50 m - nicht möglich. Auch die Arbeiten zur Aufschüttung des im nördlichen Bereich geplanten Walls können entweder nach dem betriebsbereiten Aufbau der 20-kV-Kabel oder nur in enger Abstimmung mit uns erfolgen, da hier Sicherheitsabstände zwingend eingehalten werden müssen.

Müllentsorgung: Müllbehältnisse sind am Tag der Abholung so zu platzieren, dass die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Sichtabschirmung Müllbehältnisse: Müllbehältnisse sind durch Eingrünungen oder ansprechend gestaltete Einhausungen (z.B. aus Holz) so abzuschirmen, dass eine optische Beeinträchtigung der öffentlichen Flächen (v.a. Straßenraum) nicht gegeben ist.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz- (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de