

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Taben-Rodt, Teilgebiet „Auf der Kalkkaul“

Hinweis:

Die ~~durchgestrichenen~~ textlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich des gesamten Plangebiets und besitzen keine Gültigkeit für den reduzierten Satzungsbeschluss vom 22.12.2021.

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) 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. 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. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

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 Nutzungsschablonen)

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

Die aus der jeweils festgesetzten GRZ resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO um 50 v.H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3 Anzahl zulässiger Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablonen)

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 **6,5 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** für Gebäude mit **geneigtem Dach** beträgt **9,5 m**.

Die maximale **Oberkante** für Gebäude mit **Flachdach** beträgt **6,5 m**.

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. Es gilt jeweils der vor dem Grundstück liegende Bezugspunkt (Kennziffern 1 bis 21). Von dieser Regelung ausgenommen sind die zwei Grundstücke deren Erschließung über die Hauptstraße erfolgt. Für diese Grundstücke erfolgt die Festlegung eines Bezugspunktes als NHN-Höhe.

Werden Grundstücke zusammengelegt, so dass mehrere Bezugshöhen für das vereinigte Grundstück bestehen, so gilt die gemittelte Höhe aus diesen Bezugspunkten. Bei Grundstücksteilungen gilt die Höhe des noch ungeteilten Grundstückes für das jeweils geteilte Grundstück unverändert.

4.3 Höhenlage Erdgeschoss

Höhenbezugspunkte 1 bis 4:

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

Höhenbezugspunkte 5 bis 22:

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

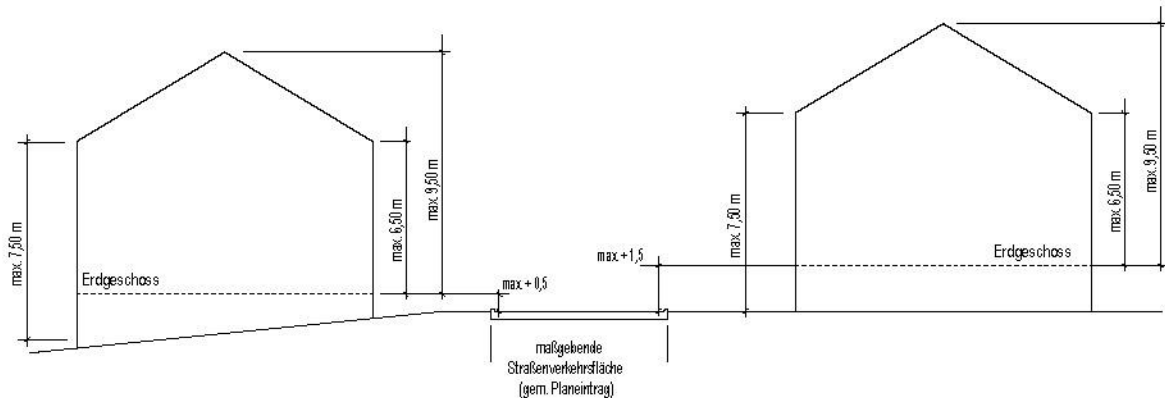
4.4 Sichtbare Wandhöhe

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

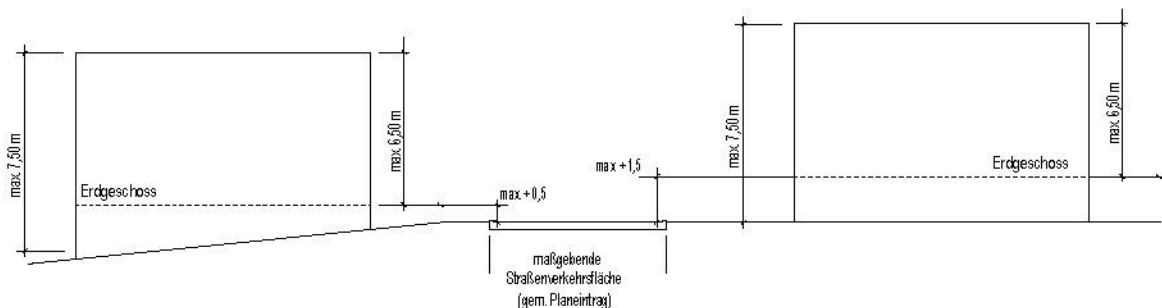
unterbrechen die zu bemessende Wandhöhe nicht. Es gilt die Fassadenhöhe in Gänze der rechtwinkligen Draufsicht auf die aufgehende Wand.
Lediglich Wände unter Giebelflächen sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut.

Systemskizze zur Veranschaulichung der Höhenfestsetzungen

Geneigte Dächer



Flachdächer



C) BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Doppelhaushälften werden einseitig mit Grenzbebauung errichtet. Doppelhäuser sind nur freistehend, also nicht durch Aneinanderkettung mehrerer Doppelhäuser zulässig.

D) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHEINHEITEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt

- beim Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten,
- beim Doppelhaus maximal 1 Wohneinheit zzgl. einer baulich untergeordneten Wohneinheit (Einliegerwohnung) mit max. 40 m² Größe je Doppelhaushälfte.

E) 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 und Carports gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 5 m zurückzusetzen.

F) 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.

~~G) PRIVATE GRÜNFLÄCHE~~

~~(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)~~

~~Die festgesetzte private Grünfläche ist als Gartenland anzulegen und zu erhalten. Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen (wie z. B. Carport, Bauwagen, Gartenhaus, Brennholzlager) zulässig. Nebenanlagen dürfen sowohl funktional als auch räumlich eine nur untergeordnete Bedeutung haben. Die Bestimmungen der Landesbauordnung sind zu beachten.~~

H) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 a) BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

1. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung (Wege, Stellplätze, Sitzplätze, Mauern, Terrassenflächen, o.ä.) benötigt werden. Die Anlage von unbegrüntem und / oder wasserundurchlässigen flächigen Schotter- oder Steinschüttungen ist unzulässig.
2. Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, offenfugiges Pflaster, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken etc.) zu verwenden.
3. Auf den privaten Baugrundstücken ist angefangene 400 m² ein hochstämmiger Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
4. Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen von Baugrundstücken sind ausschließlich in Form von Laubgehölzhecken, ggf. ergänzt mit einem Zaun, zulässig. Im Vorgartenbereich sollen Einfriedungen möglichst unterbleiben. Falls erforderlich sind hier geschnittene Laubgehölzhecken bis 80 cm Höhe zulässig.
5. Garagen, Carports und überdachte Stellplätze, welche mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach (bis 15° Dachneigung) errichtet werden, sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gras-Krautbegrünung, Stauden- oder Sedumbegrünung zu versehen.
- ~~6. Die geplante Versickerungsmulde ist wie folgt anzulegen: Die Muldensohle ist mit einem regionaltypischen, kräuterreichen (mind. 30 % Kräuteranteil) Saatgut für Landschaftsrasen für Feuchtfelder (Herkunftsregion 7) und die verbleibenden Flächen mit einer Initialeinsaat mit einer regionaltypischen, kräuterreichen (mind. 30 % Kräuteranteil) Saatgutmischung (Herkunftsregion 7) einzusäen. Die Wiese ist maximal zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor dem~~

~~15. Juni erfolgen. Das Mahdgut ist von den Flächen abzuräumen. Auf den Einsatz von Bioziden und Düngemitteln ist zu verzichten. Die Form der Versickerungsmulde muss sich organisch in die Landschaft einfügen. Das Umfeld des Zauns und die Böschungsf Flächen der Versickerungsmulde sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern gemäß Artenliste und Pflanzqualitäten im Anhang lückig zu bepflanzen.~~

7. Bei der Gehölzauswahl sind standortgerechte, insektenfördernde und/oder vogelfreundliche Laubbäume und -sträucher zu verwenden (Wahl gem. Pflanzliste im Anhang). Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Eine fachgerechte Pflanzung, Erhaltung und Pflege der Bäume bzw. Sträucher ist zu gewährleisten. Abgängige Bäume sind spätestens nach einem Jahr standortentsprechend nachzupflanzen.
- ~~8. Die öffentliche Grünfläche im Südosten ist mit einer Initialeinsaat mit einer regionaltypischen, kräuterreichen (mind. 30 % Kräuteranteil) Saatgutmischung (Herkunftsregion 7) einzusäen. Die Wiese ist maximal zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Auf den Einsatz von Bioziden und Düngemitteln ist zu verzichten.~~
9. Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind sie nach 1 Jahr durch standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen (entsprechend der jeweiligen Pflanzqualitäten s. Anhang).
- ~~10. Das in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Feldgehölz ist auf einer Fläche von 600 m² dauerhaft zu erhalten.~~
- ~~11. Der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Tümpel ist auf einer Fläche von 105 m² in seiner natürlichen Entwicklung dauerhaft zu erhalten.~~
- ~~12. Zum Schutz der Orchideenbestände auf der privaten Grünfläche ist das Grundstück im Westen, Osten und Norden einzuzäunen um ein Betreten der Fläche aus diesen Richtungen zu vermeiden.~~

I) FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT - ARTENSCHUTZMAßNAHMEN

1. Um das Auslösen von Verbotstatbeständen zu vermeiden (Tötung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist - in Anlehnung an § 39 Abs. BNatSchG - eine Fällung von Gehölzen ausschließlich im Winter durchzuführen (01.10. - 28.02.).

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.

J) DACHGESTALTUNG

Zulässige Dachformen bei den Hauptgebäuden sind Flachdächer sowie Zeltdächer, Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 40°.

Für Garagen und Carports sind ausschließlich Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer zulässig.

Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachsteine, Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer sowie Eindeckungen aus nicht glänzendem Metall in Farben entsprechend RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3001 (Signalrot), RAL 3002 (Karminrot), RAL 3003 (Rubinrot), RAL 3004 (Purpurrot), RAL 3005 (Weinrot), RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 3009 (Oxidrot), RAL 3011 (Braunrot), RAL 7010 (Zeltgrau), RAL 7011 (Eisengrau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL

7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7022 (Umbragrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8022 (Schwarzbraun) zulässig.

Aneinandergebaute Doppelhaushälften müssen in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung identisch sein.

Eine Bestückung der Dachflächen mit Anlagen der regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik-/Solaranlagen) ist zulässig.

K) FASSADENGESTALTUNG

Als Fassadenmaterial sind nur zulässig: Putzflächen, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Holz, Holzverkleidungen sowie nicht glänzende Verkleidungen.

L) STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)

1. Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 frei anfahrbare Pkw-Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Sogenannte gefangene Stellplätze, die nur in Abhängigkeit von einem anderen Stellplatz genutzt werden können, z. B. wenn beide direkt Hintereinander liegen, so dass der zweite nur über den ersten Stellplatz anfahrbar ist, sind nicht zulässig. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.
2. Für eine baulich untergeordnete Wohneinheit (Einliegerwohnung) ist ein Stellplatz nachzuweisen.
3. 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.

M) VORGARTENBEREICHE

Der Bereich der privaten Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudefassade ist vollständig zu begrünen. Ausgenommen davon sind die Flächen für Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze.