

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Taben-Rodt für den Bereich „Gemeinderödterwald“ – 5. Änderung

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

HINWEIS:

Die textlichen Festsetzungen des hier vorliegenden Teil B gelten nur für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gemeinderödterwald“. Die textlichen Festsetzungen in der Fassung der Bekanntmachung der 4. Änderung vom 16.09.1975 bleiben von dieser 5. Bebauungsplanänderung unberührt.

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 1 Abs. 3 i.V. mit § 4 BauNVO)

Im 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.

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

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- 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 maximal 0,4 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 nicht weiter überschritten werden.

3 Traufhöhe

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

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
Die maximale Traufhöhe beträgt 7,0m

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
Die maximale Firsthöhe beträgt 9,50m

C) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

D) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1 Maßnahme 1 - Mindestdurchgrünung auf privaten Flächen

Die privaten Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Je angefangener 100 m² versiegelter/überbauter Fläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste zu orientieren. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

2 Maßnahme 2 - Versickerungsfördernde Maßnahmen

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.

Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dazu ist ein Mindestrückhaltevolumen von 50 l/m² befestigter Fläche nachzuweisen. Die Rückhaltung kann beispielsweise über eine Retentionszisterne, -mulde oder -rigole erfolgen. Die jeweilige Rückhaltung ist mit einem eingebauten kontinuierlichen Drosselabfluss auszustatten und erhält einen kontrollierten Notüberlauf an den Regenwasserkanal, der bei Vollfüllung der Rückhaltung anspringt. Das Entwässerungskonzept auf dem Grundstück ist im Bauantrag darzustellen und das benötigte Volumen mit 0,4 (GRZ) x Grundstücksfläche nachzuweisen.

3 Maßnahme 3 – Anpflanzung einer Streuobstwiese

Auf der in der Planzeichnung mit „K1“ gekennzeichneten privaten Grünfläche im nördlichen Teil des Geltungsbereichs sind mindestens 8 Obstbäume (Hochstämme regionaltypischer Sorten oder Wildobst; gem. Artenliste unter „Empfehlungen, Hinweise“, Pflanzqualität mindestens Stammumfang 8 - 10 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die Wiesenflächen unterhalb der Obstbäume sind als extensiv genutzte Wiese mit Streuobst zu entwickeln und zu unterhalten. Die Wiesenflächen sind durch ein- bis zweischürige Mahd mit Abräumen des Mähgutes oder Beweidung zu pflegen und der gelenkten Sukzession zu überlassen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Bioziden ist nicht zulässig.

4 Maßnahme 4 – Anpflanzung einer Hecke

Im Bauland ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine lockere randliche Eingrünung anzupflanzen. Hierbei sind je angefangene 10 m Grundstückslänge mindestens 5 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind in einer ein- bis zweireihigen Linie anzupflanzen. Die gesamte Eingrünung ist als artenreiche Hecke aus heimischen Arten gemäß den unter Teil C „Hinweise und Empfehlungen“ zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Die Heckenpflanzung hat mit einer Mischung verschiedener Arten zu erfolgen, wobei der Anteil einer einzelnen Art max. 20 v.H. betragen darf. Nadelgehölzarten sind nicht zulässig.

Alle Pflanzungen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Bezugsfertigkeit der Gebäude nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1 Pflanzempfehlungen – Artenliste

Junge Obstbäume sind in den ersten 5 Jahren mind. 1 x mal jährlich, danach alle 2 Jahre einem Erziehungsschnitt zu unterziehen. Zur Kronenerhaltung sind ältere Obstbäume alle 3-5 Jahre zu schneiden.

Bäume I. Ordnung

Aesculus hippocastaneum	-	Rosskastanie
Aesculus x carnea	-	Scharlach-Rosskastanie
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche

Juglans regia	-	Walnußbaum
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

Streuobst

Apfelsorten:

Baumanns Renette, Goldpramäne, Landsberger Renette, Bittenfelder Sämling, Grafensteiner, Ontario, Bohnapfel, Jakob Fischer, Winterrambour, Boskoop, Jakob Lebel, Zuccalmaglios Renette, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm

Birnensorten:

Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Williams Christ, Clapps Liebling, Gute Luise Conference, Vereinsdechantbirne

zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:

Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)

2 Nutzung von 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.

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 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.

6 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.

7 Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen

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

8 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.

Dem Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) liegen Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Umgebung vor. Die Roherze wurden meist in unmittelbarer Nähe der Förderstollen bzw. -schächte zu Konzentraten aufbereitet. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.a. liegen dem LGB nicht vor. In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden.

Zusätzlich sind Detailuntersuchungen in Form von Beprobungen der einzelnen Baugrundstücke zweckmäßig bzw. erforderlich, die Bauherrnseitig einzuholen sind.

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.

9 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 18 195-4 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 Frostschrüzen 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.