

Teil B) Textliche Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans „In den Palzfeldern“ der Ortsgemeinde Geisfeld

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)**

Hinweis: Die Textfestsetzungen gelten nur für den Geltungsbereich der zweiten Änderung.

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

- 1 Allgemeines Wohngebiet – WA**
(§ 4 BauNVO)

Die festgesetzten Nutzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes bleiben bestehen.

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

- 1 Grundflächenzahl**
(§§ 17 und 19 BauNVO)
(Siehe Nutzungsschablone)

- 2 Geschossflächenzahl**
(§§ 17 und 19 BauNVO)
(Siehe Nutzungsschablone)

- 3 Vollgeschosse**
(§ 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 ist die geplante Höhe der erschließenden Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Baugrundstück. Die Bezugshöhe ist vor jedem Grundstück durch Planeinschrieb in m über NHN festgelegt und wird dem jeweiligen Grundstück durch eine schwarze Ziffer im runden Rahmen zugeordnet. Diese zugeordnete Bezugshöhe gilt auch, wenn die Straße im Zuge der Herstellung mit abweichender Höhe gebaut wird.

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 7,00 m über der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK EGFFB). Die OK EG darf maximal 0,50 m über dem unteren Messpunkt gemäß Absatz 2 liegen.

- 4.2 Oberkante**

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

Der untere Messpunkt ist die geplante Höhe der erschließenden Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Baugrundstück. Die Bezugshöhe ist vor jedem Grundstück durch Planeinschrieb in m über NHN festgelegt und wird dem jeweiligen Grundstück durch eine schwarze Ziffer im runden Rahmen zugeordnet. Diese zugeordnete Bezugshöhe gilt auch, wenn die Straße im Zuge der Herstellung mit abweichender Höhe gebaut wird.

Die maximale Oberkante beträgt 10,50 m über der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK EGFFB). Die OK EG darf maximal 0,50 m über dem unteren Messpunkt gemäß Absatz 2 liegen.

4.3 Maximal 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.

C) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Gesamtfläche von 50 m² zulässig.

D) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHEINHEITEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

E) NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Zwischen Garagen bzw. Carports, welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1 Gestaltung privater Freiflächen

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 oder wasserundurchlässigen flächigen Schotter- oder Steinschüttungen im Vorgarten ist unzulässig.

2 Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen

Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken etc.) zu verwenden.

3 Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind sie in der nachfolgenden Vegetationsperiode durch standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.

4 Anpflanzung auf privaten Baugrundstücken

Auf den privaten Baugrundstücken ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum (Mindestkronendurchmesser 8 m oder Mindesthöhe 12 m - jeweils ausgewachsen) bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten.

Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste unter Kapitel 8 „Hinweise und Empfehlungen“ der Begründung zu orientieren.

5 Kompensationsfläche K1

Die Fläche ist entsprechend der Darstellung zu bepflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölzarten gemäß Pflanzliste (siehe Begründung, Kapitel 8) zu verwenden. Des Weiteren ist innerhalb der Fläche eine naturnah gestalteter flacher Graben (entsprechende des Entwässerungskonzepts) anzulegen und zu unterhalten.

6 Artenschutzmaßnahmen

Um das Auslösen von Verbotstatbeständen zu vermeiden (Tötung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist - in Anlehnung an § 39 Abs. 1 BNatSchG – die Baufeldräumung 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.

G) DACHGESTALTUNG

1 Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45°.

Ausgenommen von den Festsetzungen sind die Dächer von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO.

2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachsteine, Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer sowie Eindeckungen aus nicht glänzendem Metall in den Farben Anthrazit (RAL 7010 bis 7020) zulässig.

H) STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)

Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 Pkw-Stellplätze 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.

I) STÜTZMAUERN UND BÖSCHUNGEN

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50m als begrünte Mauer oder in Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 2,00m zulässig.

Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

Siehe Begründung Kapitel 8

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.

Geisfeld, den

.....

Palm
- Ortsbürgermeister -

(Siegel)