

Textliche Festsetzungen

Zur

2. Änderung

Bebauungsplan “Auf der Gasse“

Ortsgemeinde Kausen



Satzungsbeschluss 01.07.2014

Ortsgemeinde Kausen

Verbandsgemeinde Gebhardshain

Landkreis Altenkirchen

2. Änderung (beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Bebauungsplan für das Teilgebiet „AUF DER GASSE“ der Ortsgemeinde Kausen, Kreis Altenkirchen

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl I. S. 2414), i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 133) und des § 88 der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365); alle Vorschriften in der zur Zeit geltenden Fassung, werden folgende Festsetzungen getroffen:

TEXTFESTSETZUNGEN

Rechtsverbindliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe und Schrift gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV vom 18. Dezember 1990) und durch nachstehenden Text festgesetzt.

A) Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB

§ 9 Abs. 1 Ziffer 1: Art und Maß der baulichen Nutzung

1)

Das Bebauungsplangebiet „Auf der Gasse“ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2)

Gemäß §§ 16 (2), 17 (1) BauNVO werden folgende Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt:

- a) Für den Bereich südlich der Erschließungsstraße GRZ = 0,3
- b) Für den Bereich nördlich der Erschließungsstraße GRZ = 0,25

3) Gemäß §§ 16 (2), 17 (1) BauNVO werden folgende Geschossflächenzahlen (GFZ) festgesetzt:

- a) Für den Bereich südlich der Erschließungsstraße GFZ = 0,6
- b) Für den Bereich nördlich der Erschließungsstraße GFZ = 0,5

4)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 (2), Ziffer 3, auf II festgesetzt.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 2: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

a) Im Bebauungsplan ist offene Bauweise (o) festgesetzt.

b) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ----

gekennzeichnet. Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche (GRZ 0,3 bzw. 0,25) eines jeweiligen Grundstückes > 30 % bzw. 25 % der gesamten Grundstücksfläche, so darf nur eine Fläche von 30 % bzw. 25 % bebaut werden. Ist sie kleiner ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.

§ 9, Abs. 1 Ziffer 4: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- a) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind überall auf den Grundstücken unter Beachtung des Bauordnungsrechts zulässig.
- b) Stellplätze und Garagen / Carports sind unter Beachtung des Bauordnungsrechts überall auf den Grundstücken zulässig.

Ausgenommen sind bei a) und b)

1. die rückwärtigen privaten Grundstücksflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
2. ein paralleler Abstand von 1,50 m zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie; hiervon ausgenommen sind Stellplätze.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 10: Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Flächen (Sichtdreiecke), die aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht bebaut werden dürfen, sind an wichtigen Einmündungspunkten im Plangebiet eingezeichnet. Die Bepflanzung der Sichtdreiecke ist nur bis zu einer Höhe von max. 0,75 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 15: Öffentliche und private Grünflächen

1)

Der im Bebauungsplan festgesetzte ca. 10 m breite Grünstreifen (Ausgleichsfläche A 2) auf den nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken wird als private Grünfläche festgesetzt.

2)

Die Ausgleichsfläche A 1 wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 20: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die laut PlanzV gekennzeichneten Flächen sind gemäß den folgenden Ausführungen zu bepflanzen und zu behandeln.

Die angegebenen Entwicklungsziele sind zu beachten.

Die landespflegerischen Maßnahmen gliedern sich unter dem Begriff „Ausgleichsfläche (A)“.

Maßnahmen zum Ausgleich

Ausgleichsfläche A1:

- Maßnahmen:
- Extensive Wiesen- und Weidennutzung
 - Max. 2 Mahdtermine/Jahr
 - Gelegentliche Beweidung (max. 1 GVE/ha)
 - Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
 - Sicherung der Wiedereinbringung von kennzeichnenden Strukturelementen wie Einzelbäume, Baumreihen, Hecken und Feldgehölzgruppen
 - Erhalt der bestehenden Feldgehölzgruppen
 - Versickerungsfläche und Wasserrückhaltung für das Oberflächenwasser. Das Oberflächenwasser wird breitflächig auf der Wiesenfläche der Ausgleichsfläche A 1 versickert. Dem natürlichen Gelände entsprechend parallel zu den Höhenlinien werden Sickergräben und Flachwassermulden angelegt. Das ankommende Oberflächenwasser wird so immer wieder abgefangen (Grabensystem dient der Wasserrückhaltung).
 - Entwicklung von Feucht- und Nasswiesenbereichen

An Initialpflanzen für den so entstehenden Feucht- und Nasswiesenbereich sind Seggen-, Binsen- und Röhrichtpflanzungen vorzunehmen.

Ausgleichsfläche A2.1 und A2.2

Privater Grünstreifen mit Speicherkaskaden

Der ca. 10,00 m breite Grünstreifen wird zur Abführung sowie Versickerung des Oberflächenwassers mit Speicherkaskaden versehen.

Die Grünfläche wird extensiv gepflegt

- Verzicht auf Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Verzicht auf synthetische Düngemittel

Die Bepflanzung der Fläche erfolgt mit Hochstämmen und Sträuchern gem. Pflanzenliste (Anlage 1) und punktuell.

Im Grünstreifen erfolgt alle 10 m die Pflanzung eines Hochstamms, so dass pro Grundstück mindestens 1 Hochstamm gepflanzt werden muss.

Des Weiteren müssen pro Grundstück 5 Sträucher gepflanzt werden.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 21: Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

1)

- a) In der privaten Grünfläche (Ausgleichsfläche A2.1) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Ableitung des Oberflächenwassers zugunsten der Verbandsgemeindewerke eingetragen.
- b) Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Ableitung des Oberflächenwassers zu- gunsten der Verbandsgemeindewerke wird gleichfalls auf den neu hinzugekom- menen Grundstücken (Erweiterungsflächen –Parzellen 220, 219, 218, 217, 216, 215 und 214) eingetragen.

2)

Auf der Parzelle 51/5 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Entwässerung zu- gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzellen 269 und 268 (Neuparzellen nach der Umlegung der 1. Änderung) eingetragen.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 24: Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minde- rung solcher Einwirkungen

1)

Im WA 0 Gebiet sind keine schalltechnischen Anforderungen zu erfüllen.

2)

Im als WA 1 gegliederten Gebiet sind die Schlafräume straßenabgewandt (nach Westen) auszurichten.

Sofern diese Anordnung nicht erfolgt, sind dann die Schlafräume betreffenden Au- ßenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gemäß Lärmpegelbereich II $R_{w,res} \geq 30$ dB auszubilden.

3)

Im WA 2 gegliederten Gebiet sind die Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) so- wie Fenster von Wohn- und Schlafräumen straßenabgewandt (nach Westen) auszu- richten.

Sofern diese Anordnung nicht erfolgt, sind die Schlafräume, welche Fenster zur Lan- desstraße (Nord-, Ost- und Südfassaden) haben, mit schallgedämmten Belüftungs- anlagen auszustatten. Ebenfalls sind dann die Wohn- und Schlafräume betreffenden Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gemäß Lärmpegelbereich III $R_{w,res} \geq 35$ dB auszubilden.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 25 a + b: Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäu- men und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen

a) Abbau und Vermeidung von Bodenbelastung durch Schadstoffe

b) Entlang der Erschließungsstraßen erfolgt alle 15 m die Pflanzung eines Laubbaumes I. Ordnung.

- c) Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche, die nicht überbaut werden darf, ist ein Laubbaum I. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- d) Zusätzlich sind je 100 m² angefangene Grundstücksfläche, die nicht überbaut werden darf, ein Laubbaum II. Ordnung oder eine Gruppe von Sträuchern zu 5 Stück zu pflanzen.
- e) Die Bepflanzung erfolgt unter Berücksichtigung der Pflanzenliste (Anlage 1). Es dürfen nur Gehölze verwendet werden, die der potentiellen, natürlichen Vegetation entsprechen.
- f) Gehölzbestände sind zu erhalten und ggf. zu erneuern.

§ 9 Abs. 2: Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe der Erdgeschossfußböden der auf der Talseite der Erschließungsstraßen liegenden Gebäude darf max. 60 cm und mindestens 20 cm (gemessen in der Gebäudemitte) über Oberkante Gehweg betragen. Die Höhe der Erdgeschossfußböden der auf der Bergseite der fertigen Erschließungsstraßen liegenden Gebäude darf max. 20 cm über dem höchsten, angrenzenden natürlichen Gelände liegen. Bei ebenem Gelände ist eine Sockelhöhe von max. 50 cm über dem angrenzenden natürlichen Gelände zulässig.

§ 9 Abs. 7: Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend der Signatur in der Planzeichenverordnung (PlanzV) festgelegt.

Zuordnung der Ausgleichsflächen (A1 und A2)

Die Ausgleichsfläche A1 von rd. 4.800 m² wird zu 73 % als Ausgleich für versiegelte Wohnbauflächen südlich der „Neuen Straße“ (Parzellen 281, 280, 279, 277, 276, 274, 271, 270, 267/1, 263, 262, 261, 260, 259 und 258) und zur 27 % als Ausgleich für versiegelte Straßenflächen zugeordnet.

Die verbleibende Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Ausgleichsfläche A2.1 wird den jeweils angrenzenden Baugrundstücken nördlich der „Neuen Straße“ (Parzellen 242, 243, 244, 246, 247, 248/1, 248/3, 249/2, 250, 251, 252, 253, 254, 255 und 256) als Ausgleich für versiegelte Wohnbauflächen zugeordnet.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO

§ 88 Abs. 1 Ziff. 1: Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen

- a) Sämtliche Dächer im Plangebiet sind als Sattel- oder Walmdächer oder Pultdächer auszubilden.
Sattel- oder Walmdächer mit höhenmäßig versetzten Dachflächen einschl. unterschiedlicher Dachneigung sind ebenfalls zulässig.
- b) Die Dachneigung darf 15° - 50° betragen. Garagen, Carports und eingeschossige Nebengebäude sind auch mit Flachdächern zugelassen.
- c) Dachgauben müssen zur Giebelseite einen Mindestabstand von 2,5 m aufweisen und sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.
- d) Bei talseits freistehenden Kellergeschossern, die nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden, ist die Außenansicht wie die eines Wohngeschosses zu gestalten.
- e) Einfriedungen von Vorgärten dürfen als Hecken und offene Zäune zu Nachbarn und Verkehrsflächen eine Höhe von 100 cm nicht überschreiten. Hierbei sind Sockel bis max. 30 cm Höhe zulässig.
Sie werden, falls vorhanden, auf die Gesamthöhe angerechnet.
- f) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht bzw. sonstigen Stufen- oder Intervallschaltungen sind unzulässig.
Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7 m ab Grundstücksniveau nicht überschreiten.

C. Hinweise / Empfehlungen

- a) Denkmalpflege/Boden Denkmalpflege: Die örtlich eingesetzten Baufirmen sind vor Beginn der Bauarbeiten über die Regelungen des Denkmalschutz- und – Pflegegesetzes bei eventuell auftretenden Bodenfunden zu belehren.
- b) Bei Eingriffen in den Baugrund gelten die entsprechenden Bodennormen (DIN 4020 sowie 1054 und die DIN EN 1997-1 und 2).
- c) Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten.
- d) Die schalltechnischen Untersuchungen des Gutachters Pies, Boppard-Buchholz, vom 25.07.2013 bzw. vom 20.01.2014, sind Anlage des Bebauungsplanes.
- e) Den Bauherren wird die Einbeziehung eines Bodengutachters bzw. eines Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen im Rahmen der Bauantragstellung empfohlen.
- f) Den Bauherren wird die Herstellung einer bewerten Bodenplatte empfohlen.
- g) Auf die Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 14.11.2013 sowie der Barbara Rohstoffbetriebe vom 16.01.2014, die der Begründung beigefügt

sind, wird wegen nicht auszuschließendem, eventuellem nicht dokumentierten Altbergbau hingewiesen.

h) Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass bei Eingriffen in den Untergrund, insbesondere bei Geothermie- oder Brunnenbohrungen, die Barbara Rohstoffbetriebe durch die jeweiligen Bauherren selbst zu beteiligen sind.



Anlage 1

Pflanzenliste

Verbindliche Pflanzenliste als Pflanzbindungen der zu verwendenden Pflanzen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der Grünflächen, biotopgestaltende und vernetzende Maßnahmen im Bebauungsplan „Auf der Gasse“ der Ortsgemeinde Kausen gem. § 9 (1) Ziffer 25 a + b BauGB.

a) Bäume 1. Ordnung

Bergahorn – Acer pseudoplatanus
Esche – Fraxinus excelsior
Stieleiche – Quercus robur
Traubeneiche – Quercus petraea
Vogelkirsche – Prunus avium
Winterlinde – Tilia cordata
Walnuss – Juglans regia

b) Bäume 2. Ordnung

Eberesche – Sorbus aucuparia
Hainbuche – Carpius betulus
Feldahorn – Acer campestre
Sandbirke – Betula pendula
Vogelkirsche – Prunus avium
Erle – Alnus glutinosa

c) Sträucher

Hartriegel – Cornus sanguinea
Haselnuss – Corylus avellana
Holunder – Sambucus nigra
Weißendorn – Crataegus monogyna
Schlehe – Prunus spinosa
Faulbaum – Rhamnus frangula

Hundsrose – Rosa canina
Salweide – Salix caprea
Besenginster – Sarothamnus scoparius
Schneeball – Viurnum opulus
Johannisbeere – Ribes sanguineum

- d) Bodendecker
Efeu – Hedera helix
Rosen-Arten – Rosa spec.
Spierstrauch-Arten – Spiraea spec.
Potentilla-Arten – Fingerstrauch

- e) Obstbäume
Apfel-Sorten
Birnen-Sorten
Kirschen-Sorten
Pflaumen-Sorten

Hinweis zu Sortimentsgrößen:

Hochstämme / Stammbüsche: 3 x v16/18 oder 18/20 cm StU

Heister: 2 x v 100/125, 150/175 cm

Sträucher: 2 x v 60/100 cm

Leichte Heister: 1 x v 100/150 cm (Erle, Eberesche)

Leichte Sträucher: 1 x v 70/90 cm (schwarzer Holunder, Schneeball)