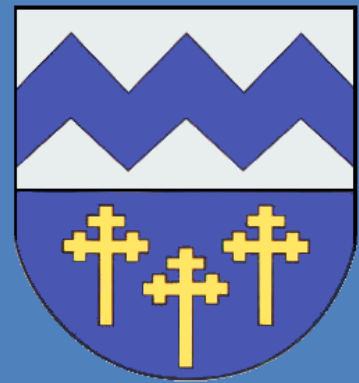


2013

Ortsgemeinde Bettingen
Bebauungsplan ‚Auf der Kirchenwies‘
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB
Textfestsetzungen



Stand: Satzungsexemplar
September 2013

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI1 + MI 2 – Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungs-gewerbes,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

1. Sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die gemäß § 6 Abs. 3 zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Im Mischgebiet MI1 ist die Zahl der Vollgeschosse mit $Z = II$ festgesetzt

Höhe baulicher Anlagen

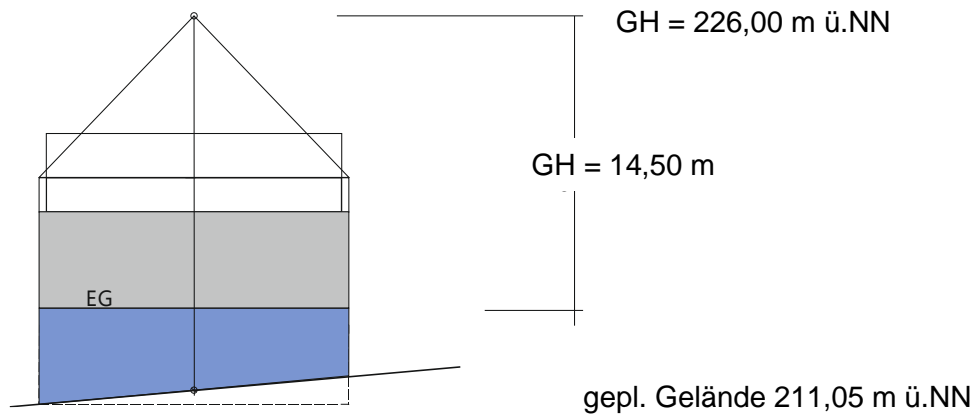
Die Gebäudehöhe (GH) im Teilbereich MI 1 ist definiert als das Abstandsmaß von der in der Planurkunde festgesetzten geplanten NN-Höhe (211,00 m) bis Oberkante First (9,00 m). Die Gebäudehöhe darf 220 m ü. NN nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe (GH) im Teilbereich MI 2 ist definiert als das Abstandsmaß von der in der Planurkunde festgesetzten geplanten OK FFB EG 211,05 ü. NN-Höhe bis Oberkante First (14,50 m). Die Gebäudehöhe darf 226 m ü. NN nicht überschreiten.

Die Traufhöhe (TH) ist im Teilbereich MI1 als das Abstandsmaß zwischen der in der Planurkunde festgesetzten geplanten NN-Höhe (211,00 m) und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert (6,00 m). Die Traufhöhe darf 217 m ü. NN nicht überschreiten.

Es gelten folgende Gebäude- und Traufhöhen über NN:

Zuordnung	Gebäudehöhe GH über NN	Traufhöhe TH Gebäudehöhe TH über NN	NN-Höhe ge- plant
MI 1	220,00 m	217,00 m	211,00 m
MI 2	226,00 m	-	211,05 m



Skizze zur Bestimmung der Gebäudehöhe

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf im Teilbereich MI 2 durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 50 vom Hundert überschritten werden höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie – freizuhalten. Bei Garagen mit einem automatischen Tor kann auf den Stauraum verzichtet werden.

5 GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN **5.1 GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen sind als Parkanlagen bzw. Kinderspielplatz anzulegen und entsprechend zu pflegen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von Fußwegen, die mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt sind, zulässig.

5.2 Vermeidungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen

Im o.a. Planungsraum gelten folgende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen:

Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (VSM)

VSM 1: Erhalt der vorhandenen Vegetation

Nicht notwendig zu entfernende Einzelbäume/Ufergehölze sind zu erhalten.

VSM 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden bzw. in das Gewässer gelangen.

VSM 3: Räumung von Überschussmassen auf eine zugelassene Lagerstätte

Die bei der Bebauung anfallenden Überschussmassen sind nach Abschluss ordnungsgemäß zu entsorgen, um weitere Verdichtungen im Planungsraum zu vermeiden.

Kompensationsmaßnahmen (KM)

Im o.a. Planungsraum sind folgende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen

KM 1: Erhalt und Entwicklung von heimischen und standorttypischen Sträuchern

Alle vorhandenen Gehölze sind zu entwickeln. Zusätzlich dazu sind im Bereich der anzulegenden Grünflächen 15% (entspricht rd. 40 m²) mit heimischen und standorttypischen Solitärsträuchern (Laubsträucher) zu versehen. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Laubsträucher zu ersetzen.

Pflanzenauswahl

Sal-Weide	Salix caprea	Großstrauch über 4 m Höhe
Bruch-Weide	Salix fragilis	Großstrauch über 4 m Höhe
Korb-Weide	Salix viminalis	Großstrauch über 4 m Höhe
Ohr-Weide	Salix aurita	Strauch bis 4 m Höhe
Purpur-Weide	Salix purpurea	Strauch bis 4 m Höhe

KM 2: Entwicklung von Extensivgrünland

Die anzulegenden Grünflächen sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Es sind zwei bis drei Mahdgänge/Jahr durchzuführen, wobei der erste Schnitt ab Mitte Juni eines jeden Jahres durchzuführen ist. Durch die verringerte Mahdanzahl bleibt für faunistische Arten ein ausreichender Rückzugsraum erhalten.

KM 3: Pflanzung von Laubgehölzen II. Ordnung

Von den anzulegenden Grünflächen sind 15% der Fläche (40 m²) mit heimischen und standorttypischen Ufergehölzen zu versehen. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume zu ersetzen.

Pflanzenauswahl

Schwarz-Pappel	Populus nigra	Großbaum über 25 m Höhe
Silber-Weide	Salix alba	Großbaum über 25 m Höhe
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	Baum bis 25 m Höhe
Purpur-Weide	Salix purpurea	Strauch bis 4 m Höhe

Ersatzmaßnahme

Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs bedarf es einer externen Ausgleichsfläche zur Durchführung einer entsprechenden Maßnahme

EM: Entwicklung von Retentionsraum im Bereich der Prüm

In der Gemarkung Bettingen, Flur 7, Nr. 87/2 soll im Uferbereich der Prüm ein natürlicher Retentionsraum entstehen. Dabei werden von der Flurstückgröße mit einer Größe von 5.517 m² insgesamt 4.302 m² als Ersatzfläche benötigt.

Durchführung der Maßnahmen

- a) KM 1: Nach Beendigung der Baumaßnahmen
- d) KM 2: Nach Beendigung der Baumaßnahmen
- e) KM 3: Nach Beendigung der Baumaßnahmen
- f) Ersatzmaßnahme: Zu Beginn der Baumaßnahmen

5.3 WASSERFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) Die Schrägufer im Bereich der festgesetzten Wasserflächen sind mit Röhricht in einer Dichte von mindestens 10 Pflanzen je m² zu bepflanzen. Sonstige geeignete Uferbefestigungen z.B. Wasserbausteine etc. sind zulässig.

6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 54 LWG)

Private Verkehrsflächen/Stellplatzflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).

7 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ERSCHLIEßUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDEN FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V. mit § 54 LWG)

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Seniorenresidenz eingetragen, damit die Löschwasserversorgung aus dem Mühlgraben sichergestellt werden kann.

TEIL B FESTSETZUNGEN GEMÄß § 88 LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

1 DACHFORM UND -NEIGUNG

Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)

Dachform/-neigung

Hauptanlagen, Nebenanlagen und Garagen sind im Teilbereich MI 2 in ihrer Dachform und –neigung frei.

Im Teilbereich MI 1 sind geneigte Dächer für Hauptgebäude mit einer Neigung von 35° bis 42° zulässig. Nebenanlagen und Garagen sind im Teilbereich MI 1 in ihrer Dachform und –neigung frei.

2 DACHEINDECKUNG

Zulässig sind

- Dacheindeckungen in den Farben anthrazit bis schwarz und ziegelrot bis rotbraun,
- Metalldacheindeckungen in patiniertem zink- und anthrazitfarbenem Blech und
- Gründächer.

Glänzende Materialien sind unzulässig.

HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sind die 'Richtlinie für die Anlage von Straßen' (RASt 06) anzuwenden.

2. Um den in der RAS (Richtlinien für die Anlage von Straßen) bezüglich der Errichtung von Leuchten geforderten seitlichen Sicherheitsabstand für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es ggf. erforderlich, Leuchten auf Privateigentum zu errichten. Dies gehört nach § 126 BauGB zu den Duldungspflichten der Grundstückseigentümer. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass unter Umständen Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden müssen, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.

3. Gemäß den Anforderungen der Dt. Telekom AG sollte in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden. Ergänzt wird dies durch den Hinweis der RWE Rhein-Ruhr Verteilnetz zur Anlage eines öffentlichen Versorgungstreifens auf einer Straßenseite.

4. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

5. Die DIN 18 300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.

6. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

7. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.

8. Bezüglich der Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind die Vorgaben folgender Merkblätter zu berücksichtigen:

Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989

Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen

Merkblatt im Bereich von Versorgungsleitungen in öffentlichen und privaten Grundstücken

Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau: Arbeitskreis Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen.

9. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.

10. Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) sind zu beachten.

11. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) unverzüglich gemeldet werden. Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten werden, oder sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Eifelkreis Bitburg-Prüm rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für den Kreis Bitburg-Prüm ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier

12. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier umgehend zu informieren.

13. Der 'Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren' ist zu beachten.

14. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG zu beachten.

15. Weiterhin ist das Rundschreiben der Bezirksregierung (1995) 'Kostengünstige ökologisch orientierte Abwasserbeseitigung im Regierungsbezirk Trier' zu beachten.

16. Die Planung des Netzes zur Wasserversorgung hat nach den Arbeitsblättern des DVGW zu erfolgen

17. Brauchwassernutzung: Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an. Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über das getrennte Leitungsnetz in die hierfür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden.

18. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.

19. Gemäß der Radon-Prognosekarte ist im Planbereich mit einem erhöhten Radon-Potenzial zu rechnen. Daher wird grundsätzlich für den Standort eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes empfohlen.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet 'Auf der Kirchenwies' der Ortsgemeinde Bettingen

Bettingen, den 15.10.2013

(S)

gez. Hans-Jürgen Holbach

(Ortsbürgermeister)

Ausfertigung Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts diese Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.
Ortsgemeinde Bettingen

Bettingen, den 15.10.2013

(S)

gez. Hans-Jürgen Holbach

(Ortsbürgermeister)

