

**BEBAUUNGSPLAN
TEILGEBIET
„UNTER DEN BIRKEN“
1. ABSCHNITT
1. ÄNDERUNG**

**Textliche Festsetzungen
Begründung**

Satzung

Stand: Dezember 2006

hydrodat

w. hentges, dipl. ing. (fh)

Anton-Cordie-Platz 8

54636 wißmannsdorf

Tel. 06527/93006-7

Fax. 06527/93008

e-mail: hydrodat@t-online.de

Textliche Festsetzungen

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	4
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
1.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
1.1.2 Maß der baulichen Nutzung	4
1.1.3 Höhenlage der Baukörper	5
1.2 Überbaubare Grundstücksflächen	5
1.3 Private Grünflächen.....	5
1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	6
1.6 Bindungen für Bepflanzungen	7
2 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO)	7
3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften sowie Richtlinien.....	8
3.1 Denkmalschutz	8

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO)

Für das Plangebiet wird folgende Nutzungsart festgesetzt:

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen (sh. Planzeichnung) mittels der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Grundflächenzahl GRZ

- $GRZ = 0,8$

Zahl der Vollgeschosse / Geschossflächenzahl

- $Zahl\ der\ Geschosse = I + DG$

Dachgeschosse dürfen Vollgeschosse sein, in diesem Fall erhöht sich die Zahl der zulässigen Vollgeschosse um ein Vollgeschoss.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze mittels der max. Gebäudehöhe auf 9,0 m festgesetzt (sh. Planzeichnung und Eintragung in den Nutzungsschablonen).

1.1.3 Höhenlage der Baukörper

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bezugshöhe für die Höhenlage der Baukörper sind die um die Gebäude anzulegenden erforderlichen Verkehrsflächen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nicht mehr als 0,50 m über den Bezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche hinausragen.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 19, 20 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

1.3 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Für die nicht bebauten privaten Flächen im Plangebiet werden folgende Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Randliche Eingrünung und innere Durchgrünung

1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist nicht dem Straßenbereich, sondern der bestehenden zentralen Anlage zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zuzuführen.

Der Anteil versiegelter Flächen ist auf ein Minimum zu begrenzen. Stellplätze und sonstige Nebenflächen sind, soweit möglich, mit versickerungsfähigem Belag zu befestigen.

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den in der Planunterlage gekennzeichneten privaten und öffentlichen Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sind Gehölze im Abstand von 1,00 x 1,50 m zu pflanzen.

Hierzu sind folgende Gehölze zulässig:

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Espe
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Salix caprea	Salweide
Rosa glauca	Strauchrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzqualität: I. Sträucher, 2xv., 3-4 Triebe, 120-150.

Innerhalb der Gehölzpflanzung ist mittig eine Reihe Bäume, Pflanzabstand min. 10 m bis max. 15 m, als Hochstamm, SU 14-16, 3x v., einzufügen: z.B. Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Für die durch Planzeichen festgesetzte Baumpflanzung am Tennisgebäude ist ein kleinkroniger Baum als Hochstamm, SU 14-16, 3x v. z.B. Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche Sorte *Carpinus betulus* "Fastigiata", Ahorn Sorte *Acer platanoides* "Columnare" o. ä. anzupflanzen.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach der Inbetriebnahme baulicher Anlagen durchzuführen.

1.6 Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Flächen zur Erhaltung bestehender Bäume und Sträucher sind in der Planunterlage abgegrenzt.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO)

Dachform und Firstrichtung sind durch Eintragungen in der Planunterlage festgesetzt.

Zulässig sind lediglich Satteldächer oder versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 30°.

Glasierte Dacheindeckungen sowie Dacheindeckungen aus schwarzer Pappe sind nicht zulässig.

Dem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, aus dem die Anlage und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen hervorgeht, beizufügen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Sicherheitsleistung in Höhe der voraussichtlichen Kosten für die Durchführung der nach dem Freiflächengestaltungsplan zu erbringenden landespflegerischen Maßnahmen zu erheben.

3. Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften sowie Richtlinien

3.1 Denkmalschutz

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 von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.

**Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes
Teilgebiet „Unter den Birken - 1. Abschnitt“ 1. Änderung der
Ortsgemeinde Wißmannsdorf**

Wißmannsdorf, den 06.02.2007

(Siegel)

gez. Rudolf Winter

Rudolf Winter
(Ortsbürgermeister)