

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

**Textliche Festsetzungen
Begründung**

Satzung

Stand: Juni 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 Fest- setzungen

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	6
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 Nachrichtliche Übernahmen	8

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 werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs. 5 und 9 BauNVO

Nicht zulässig sind im Hinblick auf § 8 Abs. 2 Ziff. 2:

Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher

Ausnahmsweise und im Einzelfall zulässig sind im Hinblick auf § 8 Abs. 2 Ziff. 2:

Betriebe mit Verkauf von

1. Baustoffen, Heimwerker- und Kfz-Bedarf
2. Camping- und Freizeitartikel
3. Gartenbedarf und Möbel

an Endverbraucher

Die übrigen Regelungen des § 8 BauNVO bleiben unberührt.

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 Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 1 u. 2 BauNVO 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
- GFZ = 0,8

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 8,0 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.

Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der durch Planzeichen festgesetzten Flächen für Stellplätze sind Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht 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 Ausgleichsmaßnahmen gemäß Kennzeichnung in der Planzeichnung

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die textlichen Festsetzungen unter Ziffer C 1 bis C 3 des rechtskräftigen Bebauungsplan Teilgebiet „Unter den Birken“ 2. Abschnitt werden unverändert übernommen.

Sofern bei einer Bebauung und der Versiegelung von Verkehrsflächen die Gesamtfläche der Überbauung und Versiegelung den Wert von 6.200 m² überschreitet, ist für jeden m² zusätzliche Versiegelung und Überbauung ein Rückhaltevolumen von 50 l nachzuweisen.

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den für das Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen sind pro 100 m² Fläche mindestens 60 Laubgehölze zu pflanzen, davon 20% „Niedere Gehölze“, 70% „Mittelhohe Gehölze“ und 10% „Heister“ (Arten entsprechend Anhang 2 des Landespflegerischen Planungsbeitrages, Heister sind aus der Liste

„Hohe Gehölze zu entnehmen). Die „Niedern Gehölze“ sind an den Außenrändern der Gehölzflächen zu pflanzen.

Mindestpflanzqualität der Heister: 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm Höhe, Mindestpflanzqualität der sonstigen Gehölze jeweils: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 120 cm Höhe.

Teile des Grundstücks, welche nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden, sind als extensiv bewirtschaftete Mähwiese anzulegen.

Geschlossen Wandflächen von mehr als 20 m² sind mittels Rankgerüsten flächig zu bepflanzen.

1.6 Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die textlichen Festsetzungen unter Ziffer E 1 und E 3 des rechtskräftigen Bebauungsplans werden unverändert übernommen.

Die Anpflanzungsfestsetzungen gemäß Ziffer 1.5 sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung der angrenzenden Planungsmaßnahmen durchzuführen.

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

Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 20 m², gemessen um die Außenkanten, sind mit geeigneten Dächern zu errichten.

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

Glasierte Dacheindeckungen sowie Dacheindeckungen aus schwarzer Pappe sind nicht zulässig.

Pro Einzelgebäude sind flachgedeckte Bereiche und Anbauten bis zu 10 % der Gesamtdachfläche des jeweiligen Gebäudes gemessen in der senkrechten Projektion der Dachfläche nach unten, zulässig.

Die textlichen Festsetzungen unter Ziffer F 3 und F 4 des rechtskräftigen Bebauungsplans Teilgebiet „Unter den Birken“ 2. Abschnitt werden unverändert übernommen.

3. Nachrichtliche Übernahmen

Die textlichen Festsetzungen unter Punkt G des rechtskräftigen Bebauungsplans Teilgebiet „Unter den Birken“ 2. Abschnitt werden unverändert übernommen.

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Unter den Birken - 2. Abschnitt“ 1. Änderung der Ortsgemeinde Wißmannsdorf

Wißmannsdorf, den 06.04.2006

(Siegel)

Gez. Rudolf Winter
(Ortsbürgermeister)