

Gemeinde Alpenrod

Bebauungsplan „Am Kindergarten“

- Textliche Festsetzungen -

Planungsträger: Ortsgemeinde Alpenrod / VG Hachenburg
57642 Alpenrod

Planung: StadTraum Ingenieurbüro für Bau & Umwelt
Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub
Raum- und Regionalplaner BDB

Kölner Straße 1
57629 Müschenbach
Tel. 02662/2052

Umwelt-Fachbeitrag: Diplom Geographin Linda Bödger

I. Bauplanungsrechtliche Textfestsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 BauGB und §1 Abs.2 BauNVO)

- Gemeinbedarfsfläche für Kindergarten, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, gemäß §5 Abs.2 Nr.2 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB
- Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen, gemäß §5 Abs.2 Nr.2 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 BauGB und §§16-21a BauNVO)

| | | |
|-------------------------------------|---|--------|
| Grundflächenzahl als Höchstmaß | : | 0,4 |
| Geschossflächenzahl als Höchstmaß | : | 0,8 |
| Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß | : | II |
| maximale Gebäudehöhe | : | 12,00m |

Die maximale Firsthöhe/ Gebäudehöhe von 12,00 Meter, ab dem tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes mit der Gebäudekante, darf nicht überschritten werden.

3.0 Bauweise

(§9 Abs.1 BauGB und §§22 BauNVO)

Offene Bauweise (o) gemäß §22 Abs.1 bis 3 BauNVO

4.0 Überbaubare Grundstücksfläche

(§9 Abs.1 BauGB und §§23 BauNVO)

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen vorgegeben.
2. Bauliche Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Regenwasserbewirtschaftung

(§9 Abs. 1 Nr. 14, 20, 25a und b BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind in unterschiedliche Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen unterteilt. Sie sind mit dementsprechenden Zusätzen (A und E) gekennzeichnet. Nähere Festsetzungen zu diesen Maßnahmen befinden sich unter III. Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen.

6.0 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

(§9 Abs. 1a BauGB)

Die Festsetzungen werden in einem gesonderten Teil der Textlichen Festsetzungen (III. Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen) behandelt.

II. Bauordnungsrechtliche Textfestsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 6 LBauO)

1.0 Gestaltung baulicher Anlagen (§88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Baukörpergestaltung

1.1.1 Die Fassaden und Außenwände sind zu verputzen oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Bei der Gestaltung der Außenwandflächen ist auf glänzende Metall- oder Kunststoffoberflächen zu verzichten. Attika-Verkleidungen mit matt verzinkten Oberflächen, wie z.B. Doppelstehfalz-Verkleidungen sind grundsätzlich zulässig. Bei verputzten Außenwandflächen oder Farbgestaltung des Sichtmauerwerkes sind grelle und ortsunübliche Leucht- und Signalfarben, wie z.B. Signalrot, Verkehrsgelb usw. nicht zulässig.

1.1.2 Bei Unterkellerung des Gebäudes wird das Prinzip der "weißen Wanne" empfohlen. Aufgrund möglichen Grundwassers sollte die Herstellung der Unterkellerung in Wu-Beton-Bauweise umgesetzt werden.

1.2 Dachform / -neigung

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen mit Dächern mit einer Neigung von 0° bis 48° zulässig (Sattel-, Walm-, Pult-, Flachdach).

1.3 Dacheindeckung und -farbe

Dacheindeckungen sind in Schiefer, Kunstschiefer, Betondachsteinen, Dachziegeln oder -pfannen auszuführen.

Zulässige Farben sind: schwarz, anthrazit, grau, braun und rot in matt oder seidenmatt. Hochglanzoberflächen, wie z.B. Metalleffekt-Pfannen sind nicht zulässig.

Dachbegrünungen sind grundsätzlich zulässig.

2.0 Gestaltung baulicher Nebenanlagen und Zufahrten

(§88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Vor den Garagen und Carports ist bis zur Grundstücksgrenze eine Aufstellfläche von mind. 5 m einzuhalten. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze, Zufahrten und Aufstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen; sie sind z.B. mit Rasenpflaster, Drainpflaster (Fugenanteil >25%), wasserdurchlässigem Pflaster oder als Kombination aus Grünfläche mit befestigten Fahrspuren zu erstellen.

3.0 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

(§88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder einer anderen zulässigen Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten. Die Gehölzarten sind der Liste im Anhang zu entnehmen.

4.0 Einfriedungen (§88 Abs. 1 Nr.3 LBauO)

Einfriedungen sind in massiver Form, wie Mauern o.ä., bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig. Einfriedungen sind in offener Form, wie z.B. Doppelstabgitter oder Holzlattenzaun, bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Grundsätzlich zulässig sind Einfriedungen in Form von Gehölzstreifen und Hecken aus der Pflanzliste im Anhang des Textteiles, mit den geltenden Abstands und Höhenmaßen der gültigen Fassung der LBauO Rheinland-Pfalz.

Maschendrahtzäune und Stacheldraht sind nicht zulässig.

III. Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen **§9 Abs. 1a BauGB**

1.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Kompensation der Eingriffe im Sinne von (§1a BauGB; §8a BNatSchG)

1.1 Ausgleichsmaßnahmen **(§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und Abs. 1a BauGB)**

A 1 Festlegung eines öffentlichen Grünstreifens

Im öffentlichen Grünstreifen im Bereich des Parkplatzes, ist die Anpflanzung von 9 großkronigen, heimischen Laubbäumen vorzunehmen. 6 weitere Laubbäume sind auf dem Areal der Außenspielerweiterung anzupflanzen (vgl. Pflanzliste).

S 1 Schutzmaßnahme

Auf den gekennzeichneten Schutzstreifen ist das vorhandene Laubgehölz zu erhalten und zu schützen. Anschüttungen sind derart herzustellen, dass die Gehölze nicht beschädigt werden.

1.2 Ersatzmaßnahmen (§9 Abs. 1a BauGB)

Es sind keine externen Ersatzmaßnahmen vorgesehen, siehe Umweltbericht

IV. Hinweise

- 1.0 Bei allen Bauarbeiten sind die DIN 18916 und die RAS-LP4 zum Schutz des Oberbodens und der Gehölze unbedingt zu beachten und anzuwenden.
- 2.0 Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist soweit als möglich zu versickern bzw. zurückzuhalten. Weiterhin wird empfohlen, das Regenwasser zu Brauchwasserzwecken zu nutzen.
- 2.1 Durch das Plangebiet verläuft von West nach Ost der Hirzbach, ein Gewässer III Ordnung, welches in dem Bereich vollständig verrohrt ist. Es muss darauf geachtet werden, dass die Gewässerverrohrung nicht überbaut wird. Für Anlagen im 10 m-Bereich ist gemäß §31 LWG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- 3.0 Es ist darauf zu achten, dass bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke sowie die Vorgaben der DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten und anzuwenden sind. Für Neubauvorhaben wird eine durch den Bauherren eigenverantwortliche, objektbezogene Baugrunduntersuchung durch einen Baugrundgutachter / Geotechniker empfohlen.
- 4.0 Die maximale Firsthöhe / Gebäudehöhe von 12.00 Meter, ab dem tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes mit der Gebäudekante, darf nicht überschritten werden.
- 5.0 KV-Freileitung: Zur Gewährleistung eines sicheren und störungsfreien Betriebes der 20-kv-Freileitung, sind die EN-DIN-VDE-Mindestsicherheitsabstände von den Bäumen/ Bewuchs zu der 20-kv-Freileitung einzuhalten. Zu dem sind notwendige Rückschnittmaßnahmen an dem Bewuchs zulässig. Übrige Netzanlagen im Plangebiet dürfen durch die Nutzung der Flächen und den Bewuchs nicht beschädigt und in ihrem Betrieb eingeschränkt werden.
- 6.0 Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß § 16 - 21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz.

Müschenbach,.....
 (der Bürgermeister)

Müschenbach,.....
 (Planer)