

Gemeinde Hattert
Verbandsgemeinde Hachenburg

Bebauungsplan „Sportplatz“

- Textliche Festsetzungen -

Planungsträger: Ortsgemeinde Hattert / VG Hachenburg
57644 Hattert

Planung: StadTraum Ingenieurbüro für Bau & Umwelt
Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub
Stadt- und Regionalplaner BDB
Kölner Straße 1
57629 Müschenbach
Tel. 02662/2052 Fax 02662/9466966

Umwelt-Fachbeitrag: Diplom Geographin Linda Bödger

Artenschutz-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)

Fläche für den Gemeinbedarf §9 Abs.1 Nr.5 BauGB als Fläche für ein kulturelles Gebäude
Sondergebiet gemäß §10 Abs.2 BauNVO als Sondergebiet für sportliche Zwecke

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 : 10,00m

Die maximale Firsthöhe von 10,00 Meter ab dem tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes mit der Gebäudekante, darf nicht überschritten werden.

3.0 Bauweise

(§9 Abs.1 BauGB und §§22,23 BauNVO)

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen vorgegeben
2. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 48°
3. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.0 Nebenanlagen

(§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §14 Abs.1 BauNVO)

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 (A0-A4 und V1) 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.

1.4 Dachgauben

Dachgauben sind bis zu einem Anteil von 40% pro Dachseite zulässig. Die Gauben müssen der Fassadengliederung der unteren Geschosse angepasst sein.

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. Dabei sind je Grundstück mindestens ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum oder zwei Hoch- oder Halbstamm- Obstbäume und ein einheimischer Strauch zu pflanzen.

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

Festlegung eines öffentlichen Grünstreifens im nördlichen Bereich des Plangebiet, als Schutzfläche zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB. Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen (vgl. Pflanzliste).

S 1 Schutzmaßnahme

Auf dem 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)

E1 Externe Ersatzmaßnahme

Siehe Umwelbericht

Zuordnungsfestsetzung

Um zu gewährleisten, dass eine zügige Eingrünung des Plangebietes unabhängig vom Baufortschritt erfolgt, ist es anzuraten, die Pflanz- und Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Erschließung umzusetzen. Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich, der mit der Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen A1, der Schutzmaßnahme S1 sowie der externen Ersatzmaßnahmen E1 werden auf Grundlage von §127 und §128 BauGB verteilt.

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.

3.0 Archäologische Funde

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.

Müschbach,.....

.....
(der Bürgermeister)

Müschbach,.....

.....
(Planer)