

Gemeinde Müschenbach
Verbandsgemeinde Hachenburg

Bebauungsplan „Zur Luisenlust“

- Textliche Festsetzungen -

Planungsträger: Ortsgemeinde Müschenbach / VG Hachenburg
57629 Müschenbach

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 (1) nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet gemäß §6 BauNVO

Gemäß § 6 Abs. 1 ist zulässig eine Bebauung die dem Wohnen dient und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind: §6 Abs. 2

- Nr. 1 Wohngebäude
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbe
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind: §6 Abs. 2

- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 BauGB und §§16-21a BauNVO)

2.1 (WA) Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl als Höchstmaß : 0,3
 Geschossflächenzahl als Höchstmaß : 0,6
 Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß: II
 maximale Firsthöhe : 9,50m

2.2 (MI) Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl als Höchstmaß : 0,4
 Geschossflächenzahl als Höchstmaß : 0,8
 Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß: II
 maximale Firsthöhe : 9,50m

3.0 Bauweise

(§9 Abs.1 BauGB und §§22,23 BauNVO)

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen vorgegeben
2. Es sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig
3. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 48°
4. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
5. Pro Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten 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, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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 (A1) gekennzeichnet. Nähere Festsetzungen zu diesen Maßnahmen befinden sich unter III. Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen.

Die öffentlichen Grünflächen dienen gemäß §55 Abs.2 BauGB überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebietes.

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. Attikaverkleidungen 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 Hangwassers sollte die Herstellung der Unterkellerung in Wu-Betonbauweise umgesetzt werden.

1.2 Dachform / -neigung

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen mit einer Dachneigung von 0° bis 48° zulässig (Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer)

1.3 Dacheindeckung und -farbe

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

Zulässige Farben sind: schwarz, antrazit, 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, Pflastersteinen mit Sicker-/Rasenfuge (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 erhalten und 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 Form von Mauern, in offener Form wie z.B. Doppelstabgitter oder Holzlattenzaun sowie grundsätzlich in Form von Gehölzstreifen und Hecken aus der Pflanzliste im Anhang des Textteiles zulässig. Es gelten die Abstands- und Höhenmaße 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)

1.1.1 A 1 Festlegung eines öffentlichen Grünstreifens – 1681 m²

Festlegung eines öffentlichen Grünstreifens westlich, südlich und östlich um das Neubaugebiet herum. Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen (vgl. Pflanzliste), wobei im Süden des Gebietes kleinwüchsiger Arten gewählt werden sollten, um einer Verschattung vorzubeugen.

1.2 Ersatzmaßnahmen (§9 Abs. 1a BauGB)

1.2.1 Externe Ersatzmaßnahme – 5854 m²

Renaturierung von Quell- und Bachbereichen durch Entfernung standortfremder Nadelholzbestände und Bepflanzung mit standortgerechten Arten (Ahorn, Esche, Schwarzerle).

Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Müschenbach, in der Gemarkung Müschenbach, Flur 24, Flurstücke 357, 358, 360, 361, 362, 364, 365, 366, 367, 368. Die zeichnerische Übersichtskarte ist in die Bebauungsplanurkunde integriert.

Zuordnungsfestsetzung

Um zu gewährleisten, dass eine zügige Eingrünung des Baugebietes unabhängig vom Baufortschritt erfolgt, ist es anzuraten, die Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Erschließung umzusetzen.

Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen, die von der Gemeinde in Vorleistung ausgeführt wurden, werden bei Grundstücksverkauf dem neuen Eigentümer in Rechnung gestellt. Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich, der mit der Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahme A1 sowie die externe Ersatzmaßnahme E1 werden auf Grundlage von §127 und §128 BauGB der Erschließung zugeordnet und mittels der Anliegerbeiträge gleichmäßig 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 Es ist darauf zu achten, dass bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen sind und für Neubauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durch einen Baugrundberater / Geotechniker empfohlen.
- 4.0 Die maximale Firsthöhe / Gebäudehöhe von 9,50 Meter (2.1 WA Maß der baulichen Nutzung) und 9,50 Meter (2.2 MI Maß der baulichen Nutzung), ab dem tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes mit der Gebäudekante, darf nicht überschritten werden.
- 5.0 **Archäologische Funde**
 Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Funde vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs.1 DschG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (zwei Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs.2 DschG RLP).
 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)