



Infrastruktur, Bauwerke, Umwelt, Telekommunikation

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"IM FLUR, ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"

IN DER ORTSGEMEINDE HEINZENHAUSEN

aufgestellt: 05.03.99 (Ke/Kh)

geändert: 06.07.99 (Ke/Kh)
22.01.00 (Ke/Kh)
21.07.03 (grs/wef)
23.01.04 (wef/sti)

ARCADIS

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
1.1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	4
1.3	Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen	4
1.3.1	Stellplätze und Garagen	4
1.3.2	Nebenanlagen	4
1.4	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	5
1.5	Verkehrsflächen	5
1.6	Grünordnerische Festsetzungen	5
1.7	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	6
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz	7
2.1	Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen	7
2.1.1	Dachformen	7
2.1.2	Dachneigungen	7
2.1.3	Dachaufbauten	7
2.1.4	Dacheindeckungen	7
2.1.5	Kniestöcke	8
2.2	Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen	8
2.2.1	Einfriedungen	8
2.2.2	Stützmauern	8
2.3	Zahl der notwendigen Stellplätze	8
3	Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	9

ARCADIS

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BER. 1998 BGBl. I S. 137), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESB AUORDNUNG (LBAUO) IN DER FASSUNG VOM 24.11.1998 (GVBl. S. 365) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 16.12.2002 UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 – 15 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt (§ 4 BauNVO).

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl	GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl	GFZ = 0,8

Gebäudehöhen:

Die Traufhöhe wird als Höchstmaß entsprechend der Eintragungen im Schemaschnitt (siehe Planzeichnung) festgesetzt. Bezugspunkte der Traufhöhe sind die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss und der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Höhenlage der Gebäude:

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss wird bei talseitig der Erschließungsstraße liegenden Gebäuden mit mind. 0,20 m über OK Straße und max. 0,5 m über OK Straße festgesetzt. Bei bergseitig der Erschließungsstraße liegenden Gebäuden darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss max. 0,5 m über natürlichem Gelände liegen (siehe Schemaschnitt Planzeichnung).

ARCADIS

1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

Im Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Für die, in der Planzeichnung mit „A“ gekennzeichneten, bisher unbebauten Grundstücke wird eine Einzelhausbebauung festgesetzt. In der mit „B“ gekennzeichneten Baufläche ist Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Die in der Planzeichnung dargestellte Hauptfirstrichtung ist verbindlich. Sie gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO. Ausgenommen sind auch Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes, soweit sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes unterordnen.

1.3 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. § 12 und § 14 BauNVO)

1.3.1 Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung zulässig.

Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind Kfz-Stellplätze nur zugelassen, sofern die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

1.3.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO nur eingeschossig und bis zu einer Größe von maximal 30 m² zulässig. Diese Nebenanlagen dürfen nicht vor der zur Straße gerichteten vorderen Baugrenze errichtet werden.

Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden und Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen, sofern die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

ARCADIS

1.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

Das im Bebauungsplan markierte Sichtdreieck ist aus Gründen der Verkehrssicherheit von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen hier eine Höhe von 0,80 m ab Oberkante der angrenzenden Straße nicht überschreiten.

1.5 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11)

Die Erschließungsstraßen sind entsprechend den in der Planzeichnung eingetragenen Ausbaubreiten in konventioneller Art ausgebildet. Der Stichweg (Parzellen-Nr.510/30) zu den Grundstücken 510/26, 510/27, 510/28, 510/29 wird als private Zufahrt festgesetzt.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB)

Im Geltungsbereich sind öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten ausgewiesen. Auf diesen Flächen ist eine Rasenmischung zur Biotopentwicklung anzusäen (RSM 8.1). Darüber hinaus sind standortgerechte, heimische Sträucher (Entwicklung von Strauchhecken) und Hochstämme (Bäume II. Ordnung, siehe Pflanzliste 1) zu pflanzen. Heckenpflanzungen sind mindestens dreireihig anzulegen, Pflanzabstand 1 x 1,5 m (1 Stück/ 1,5 m²).

Bei Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind ebenfalls heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Geeignete Arten sind der folgenden Liste 1 zu entnehmen:

Liste 1: Pflanzliste

1. Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

2. Bäume II. Ordnung

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelkirsche	Prunus avium

ARCADIS

3. Obstbäume (für private Grünflächen):

Äpfel, z. B.:
Kaiser Wilhelm, Gravensteiner, Onario, Jakob Lebel
Birnen, z. B.:
Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne, Österreichische Weinbirne
Kirschen, z. B.:
Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche
Pflaumen:
Hauszwetschge, Nancymirabelle
Walnuß
Wildobstarten, z. B.:
Speierling (geschützte Lagen), Vogelkirsche, Holzapfel

4. Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Salweide	Salix caprea

5. Kletterpflanzen (* = brauchen Kletter-Rankhilfe)

Anemonen-Waldrebe *	Clematis montana
Gemeine Waldrebe *	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Selbstklimmender Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
Blauregen, Glyzinie *	Wisteria sinensis
Geißschlinge *	Lonicera caprifolium
Kletterrosen *, z. B. "New Dawn", "Dortmund"	

1.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auftrags- und Einschnittböschungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

ARCADIS

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 6 LBauO)

2.1 Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dachformen

Es sind alle Dachformen außer reinen Pult- und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigte Dächer) zulässig. Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z. B. bei außermittigem First) sind zugelassen, soweit die Dachneigung der straßenseitigen Dachflächen den Festsetzungen entsprechen.

2.1.2 Dachneigungen

Die zulässigen Dachneigungen sind in der Planzeichnung als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Ausnahmen hiervon können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen. Bei Garagen, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO können die festgesetzten Mindestwerte der Dachneigung unterschritten werden.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (Dachgauben) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrochen wird.

2.1.4 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckungen dürfen in rotem oder dunkelgetöntem Material erfolgen.

ARCADIS

2.1.5 Kniestöcke

Kniestöcke, gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Fußpfette, dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:

- bei 18° - 25° h = 25 cm
- bei 26° - 37° h = 50 cm
- bei 38° - 50° h = 75 cm.

2.2 Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.2.1 Einfriedungen

Die Grundstücke dürfen eingefriedet werden. Straßenseitig sind feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm in Waschbeton, Sand- oder Hartsteinmaterial zulässig. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material ist entlang der Verkehrsflächen untersagt. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,20 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.

2.2.2 Stützmauern

Stützmauern dürfen bei Erfordernis entlang der Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK Bürgersteig errichtet werden. Zulässig sind ausschließlich Waschbeton, Sand- oder Hartsteinmaterial.

2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie für die Nutzung der Grundstücke nach den aktuell gesetzlichen Vorschriften erforderlich sind, mindestens jedoch zwei Stellplätze je Wohnung.

An Stelle der Stellplätze können Garagen hergestellt werden, sofern zwischen Straßengrenzungsline und Garagentor ein Stauraum von mindestens 5 m vorgesehen wird.

3 Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Ordnungswidrigkeiten

- Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.
- Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054, der DIN 4020 und der DIN 4124 (Baugrund) zu beachten.
- Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend Blatt 2, DIN 18915, abzuschleppen und fachgerecht zu lagern (§ 202 BauGB).
- Die bei dem Aushub anfallenden Erdmassen sollen auf den Baugrundstücken eingebaut und landschaftsgerecht modelliert werden. Überschussmassen, die bei der Erschließung anfallen, sollten nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zugeführt werden.

Grüngestaltung und Grenzabstände

- Die Begrünung von Fassaden und Dächern ist erwünscht.
- Die Grünflächen sollen in der nächsten auf den Abschluss der Erdarbeiten folgenden Pflanzperiode bepflanzt werden.
- Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
- Die Standorte von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind so festzulegen, dass zu Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,00 m (Stammachse – Leitungsachse) eingehalten wird. Kann dieser Abstand nicht eingehalten werden, sind Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Grundwasser, Niederschlagswasser, Lagerung wassergefährdender Stoffe

- Wird im Zuge eines Bauvorhabens Grundwasser erschlossen, ist die Baumaßnahme einzustellen und die wasserrechtliche Zulassung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers in Zisternen sowie die Verwendung des Regenwassers zu Brauchwasserzwecken wird begrüßt.
- Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muss dies gemäß § 20 LWG RLP der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Denkmalpflege

- Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten.

ARCADIS

Altablagerungen

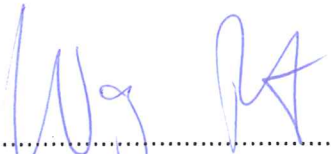
- Sollten im Planungsgebiet bei den Baumaßnahmen evtl. Altablagerungen angetroffen werden, besteht hierfür eine Anzeigepflicht.

Niederbringung von Erdwärmesonden

- Sollen Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme durchgeführt werden, muss die wasserwirtschaftliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde eingeholt werden.

Für die Ortsgemeinde

Heinzenhausen, den 26. OKT. 2004



.....
Wagner, Ortsbürgermeister

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"IM FLUR, ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"

IN DER ORTSGEMEINDE HEINZENHAUSEN

aufgestellt: 05.03.99 (Ke/Kh)

geändert: 06.07.99 (Ke/Kh)
22.10.99 (Ke/Kh)
21.07.03 (grs/wef)
23.01.04 (grs/wef)

ARCADIS

Inhaltsverzeichnis:

1. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	3
3. Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
4. Anlass und Zielrichtung der Änderung	3
5. Umweltverträglichkeit und grünordnerische Belange.....	4

ARCADIS

1. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Ortsgemeinderat der Gemeinde Heinzenhausen hat beschlossen, den Bebauungsplan "Im Flur, Neufassung 1986", zuletzt durch Satzungsbeschluss vom 22.10.92 geändert (1. Änderung), erneut zu ändern und zu ergänzen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,18 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung der Änderungsplanung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Übergeordnete Planungen (Regionalplanung, Flächennutzungsplanung) werden durch die beabsichtigte Änderung nicht nachteilig berührt.

3. Anlass und Zielrichtung der Änderung

Die Änderungsplanung des Bebauungsplans ‚Flur‘ umfasst folgende Punkte:

- Im Zuge dieser Planänderung werden die zeichnerischen Festsetzungen auf aktuelle Katastergrundlagen übertragen und der Grenzverlauf des Geltungsbereiches im Süden und im Südosten angepasst.
- Im Süden des Geltungsbereiches erfolgt eine intensivere Nutzung der Grundstücke, die durch die Straße "Am Horzberg", den Fußweg, die bestehende talseitige Bebauung der Straße "Im Flur" und den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt werden (Flurstück-Nr. 510/26, 510/27, 510/28, 510/29, 510/30). Die durchgeführte Parzellierung hat zu einer Aufteilung der Fläche in vier statt ursprünglich zwei Grundstücke geführt. Die neu entstehenden Grundstücke werden von der Straße "Am Horzberg" über eine private, 2,50 m breite Zufahrt (Wohnweg) erschlossen.
- Um den Bauherren eine flexiblere Gestaltung ihrer Wohnhäuser zu ermöglichen, werden die Festsetzungen zur Dachneigung und zur zulässigen Höhe des Kniestockes geändert. In der vorliegenden Änderungsplanung ist eine Dachneigung von 18°-50° im gesamten Geltungsbereich zulässig. Die zulässige Höhe des Kniestocks ist jeweils von der Dachneigung abhängig.
- Im Ursprungsbebauungsplan war eine offene Bauweise festgesetzt worden. Dies wurde dahingehend spezifiziert, dass nun im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs nur noch Einzelhausbebauung zulässig ist. Hiermit sollen eine harmonische Eingliederung in den Bestand erzielt und unproportional dominant wirkende Baukörper vermieden werden. Auf dem Flurstück 510/10 ist auch eine Doppelhausbebauung möglich.

ARCADIS

- Mit der Fertigstellung der Ortsumgehung B 270 neu reduziert sich das Verkehrsaufkommen auf der Hauptstraße (L 383) erheblich und die Hauptstraße wurde in ihrer Funktion zur innerörtlichen Hauptverkehrsstraße zurückgestuft. Unterdessen ist diese Zurückstufung bestandskräftig verfügt. Für den Einmündungsbereich der Straße "Am Horzberg" reduzieren sich hierdurch die freizuhaltenden Sichtflächen.

4. Umweltverträglichkeit und grünordnerische Belange

Die üblicherweise mit der Erschließung eines Neubaugebietes einhergehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden durch die beabsichtigte Änderung in dem innerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Teilbereich nicht bzw. nur in untergeordnetem Maße vergrößert. Die Planungsabsicht selbst ist hinsichtlich der zentralen Verpflichtung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden aus landespflegerischer Sicht positiv zu beurteilen.

Die mit der Änderung einhergehenden Eingriffe

- Mehrversiegelung von biotisch aktiven Böden
- erhöhter Oberflächenabfluss und verringerte Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung

sind gegenüber dem rechtskräftigen Plan nur von untergeordneter Bedeutung. Als Kompensationsmaßnahme soll die im Geltungsbereich entlang der L 383 liegende Parzelle 510/17 (860 m²), die bisher als Freihaltefläche für den Ausbau der Anschlussstelle "B 270 Nord" vorgehalten wurde, zur Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern und somit zur Eingrünung des Plangebietes genutzt werden.

Für die Ortsgemeinde

Heinzenhausen, den 26. OKT. 2004



.....
Wagner, Ortsbürgermeister