

Textfestsetzungen

zum Bebauungsplan „Obigt Bohrhaus“ in der Ortsgemeinde Heidenburg

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) BauGB und § 1 (2) BauNVO]
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich
„Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO.
Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.
2. Maße der baulichen Nutzung [§ 19 (1) Satz 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO]
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse: II (2 Vollgeschosse)
 - 2.2 Grundflächenzahl: WA: GRZ 0,3
Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig.
 - 2.3 Geschossflächenzahl: WA: GFZ 0,6
3. Bauweise [§ 9 (1) Satz 2 BauGB und § 22 BauNVO]
 - 3.1 Bauweise: Offene Bauweise
 - 3.2 Hausform: Einzelhäuser und Doppelhäuser
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 23 BauNVO]
 - 4.1 Baugrenzen
Die Baugrenzen sind der Planunterlage zu entnehmen und richten sich ansonsten nach den Bestimmungen des § 8 LBauO in der neuesten Fassung.
 - 4.2 Bebauungstiefen: Die Bebauungstiefen sind der Planunterlage zu entnehmen.
 - 4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: Keine Eintragung.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 86 LBauO]

1. Garagen, Garagenzufahrten und Nebenanlagen [§§ 14 und 21 a BauNVO]
 - 1.1 Garagen, Stellplätze
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
 - 1.2 Garagenzufahrt
Vor der Garage ist ein Mindestabstand bis zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von 5,00 m einzuhalten.
2. Gestalterische Festsetzungen [§ 9 (4) BauGB]
 - 2.1 Dächer
 - 2.1.1 Dachformen
Satteldach und Pultdach, Krüppelwalmdach, sofern die Länge der Abwallung (gemessen am Ortgang) ein Drittel (1/3) der Ortganglänge nicht überschreitet.
 - 2.1.2 Dachneigung
Mindestens 25° und höchstens 45° (Altgrad)
 - 2.1.3 Dacheindeckung

- Farben: „schiefergrau“ und „dunkelbraun“.
Glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.
- 2.1.4 Dachaufbauten
Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig. Die Einzelbreiten dürfen jedoch ein Sechstel (1/6) der Gebäudebreite (Mauerwerksmaß) nicht überschreiten.
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf auf jeder Dachseite nicht mehr als die Hälfte (1/2) der Gebäudebreite betragen.
- 2.2 Höhenlage der Baukörper
Die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (OKFFB-EG Fußboden des ersten Geschosses, das nach § 2 (4) LBauO als Vollgeschoss anzurechnen ist) darf bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,50 m über bzw. unter höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante liegen.
Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 6,00 m festgesetzt. Gemessen wird jeweils von der OKFFB-EG bis zur Schnittlinie Außenwand - Dachhaut.
- 2.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metalle, Kunststoffteile oder Rundhölzer über einem Durchmesser von 0,20 m nicht zulässig. Es sind Materialien wie Putz, Natursteinmauerwerk, Holzverkleidung (Rundhölzer bis 0,20 m oder Bretter) zu verwenden.
- 2.4 Einfriedungen
Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- 2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen oder Abgrabungen zu dulden. Die Aufschüttungs- oder Abgrabungsböschungen sind bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Größere Höhen sind mit Stützmauern aus Naturstein oder natursteinverblendet zu überwinden.
- 2.6 Stützbauwerke an der Grundstücksgrenze
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,30 m zu dulden.

C) GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB]
 - 1.1 Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Terrassen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind zum Beispiel wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrassen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen o. ä.
 - 1.2 Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten (50 Liter pro m² versiegelter Fläche). Dies kann über Versickerung in flachen Erdmulden, Rigolen bzw. kiesgefüllten Gräben oder durch Sammlung in offenen Teichen oder geschlossenen Zisternen erfolgen. Der Überlauf kann über Erdmulden oder Sickerleitungen den zentralen Retentionsanlagen zugeführt werden, wobei durchfließendes Niederschlagswasser der oberhalb liegenden Grundstücke zu dulden ist.
 - 1.3 Die privaten Rückhaltemaßnahmen sind im Bauantrag nachzuweisen, die Mulden auf privaten Grünflächen sind dinglich zu sichern.
 - 1.4 Der Oberboden ist gemäß DIN 18 915 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

- 1.5 Auf der mit A 1 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine selektive Düngung der Obstgehölze ist zulässig, der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig. Die Obstgehölze sind auf Dauer regelmäßigen Pflege- und Entwicklungsschnitten zu unterziehen und bei Abgang zu ersetzen. Die Fläche ist auf Dauer als Grünland zu erhalten und zukünftig extensiv zu bewirtschaften (Mahd maximal zweimal/Jahr – nach 15. Juni und nach 15. September, Abtransport des Mähgutes, kein flächiger Düngereinsatz).
 - 1.6 Auf der mit A 2 gekennzeichneten Fläche sind flache Erdmulden (maximale Tiefe 0,30 m; flach ausgezogene Böschungen, die noch eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Mulde ermöglichen) als Retentionsanlagen anzulegen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist die Fläche mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen magerer Standorte einzusäen und nachfolgend extensiv zu bewirtschaften:
Mahd: maximal zweimal pro Jahr – nach 15. Juni und nach 15. September, Abtransport des Mähgutes, kein flächiger Düngereinsatz.
Weide: maximal 1 RGV/ha, Weidegang zwischen 1. Juni und 15. November; Fege- und Verbisschutz für Obstbäume erforderlich.
Das Grünland ist mit 35 hochstämmigen Obstbäumen im 12 x 12 m-Verband zu überstellen und auf Dauer regelmäßigen Pflege- und Entwicklungsschnitten zu unterziehen bzw. bei Abgang zu ersetzen.
Die Sicherheitsbestimmungen im Bereich der Strom-Freileitungen und im Bereich der Masten sind einzuhalten.
 - 1.7 Die Maßnahmen A 1 und A 2 sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsferdigkeit der Erschließungsstraße durchzuführen.
 - 1.8 Die Maßnahmen A 1 und A 2 sind zu 31 % der Erschließungsstraße und zu 69 % den Baugrundstücken zuzuordnen.
2. Pflanzbindungen / Pflanzpflichten [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]
- 2.1 Auf den gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen (Arten gemäß Punkt 2.5) sind alternativ oder in Kombination auf der gesamten Länge der Grundstücksgrenze anzupflanzen.
* mindestens dreireihige geschlossene Hecke aus Bäumen und Sträuchern im 1 x 1 m-Verband.
* hochstämmige Obstbäume (Abstand untereinander 8,00 m, selektive Düngung der Bäume zulässig) oder mittelgroße Laubbäume (Abstand untereinander 10,00 m).
In die Pflanzstreifen können naturnah gestaltete Entwässerungsmulden integriert werden, die aber vor Einleitung der Bepflanzungsmaßnahmen durchgeführt sein müssen.
Die Bepflanzung ist als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen.
 - 2.2 Die gekennzeichneten anzupflanzenden Bäume können in ihrem Standort um +/- 3,00 m verrückt werden. Es sind hochstämmige Obstbäume oder mittelgroße Laubbäume entsprechend der Artenliste gemäß Punkt 2.5 anzupflanzen.
Die Bepflanzung ist als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen.
 - 2.3 Auf den Baugrundstücken, die nicht anderweitig mit Pflanzpflichten belegt wurden, sind jeweils 2 hochstämmige Obstbäume oder mittelgroße Laubbäume anzupflanzen.
 - 2.4 Innerhalb des Straßenraumes sind mindestens 7 mittelgroße Laubbäume anzupflanzen. Die Standorte sind im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.

- 2.5 Für die Pflanzmaßnahmen gemäß 2.2 bis 2.4 sind folgende Arten zu verwenden:
- Einzelbäume
Hochstämmige Obstbäume entsprechend der Empfehlungen der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz [Hochstamm, 3xv, 12 bis 14 cm]
Ahorn (Acer in Arten), Rotdorn (Crataegus laevigata „Paul´s Scarlett“), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Winterlinde (Tilia cordata) [Hochstamm, 3xv, 12 bis 14 cm]
- Hecke
Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium); [Heister, 2xv, 250 bis 300 cm, o.B.]
Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Wildrosen (Rosa spec.) [Sträucher, 4 bis 5 Grundtriebe, 100 bis 150 cm Höhe]
- 2.6 Zur Begrünung der häuslichen Außenanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist nur als Solitärgehölz (maximal 10 % des Gesamtgehölzanteils) zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
Auf öffentlichen Freianlagen und Straßenräumen sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden.
- 2.7 Die Pflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.

D) HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

1. Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlungen beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Archäologische Denkmalpflege zu informieren.
2. Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung sollte gesammelt (zum Beispiel in Zisternen, unterirdischen Stauräumen, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Waschwasser, Beregnung der Außenanlagen) genutzt werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes zu berücksichtigen.