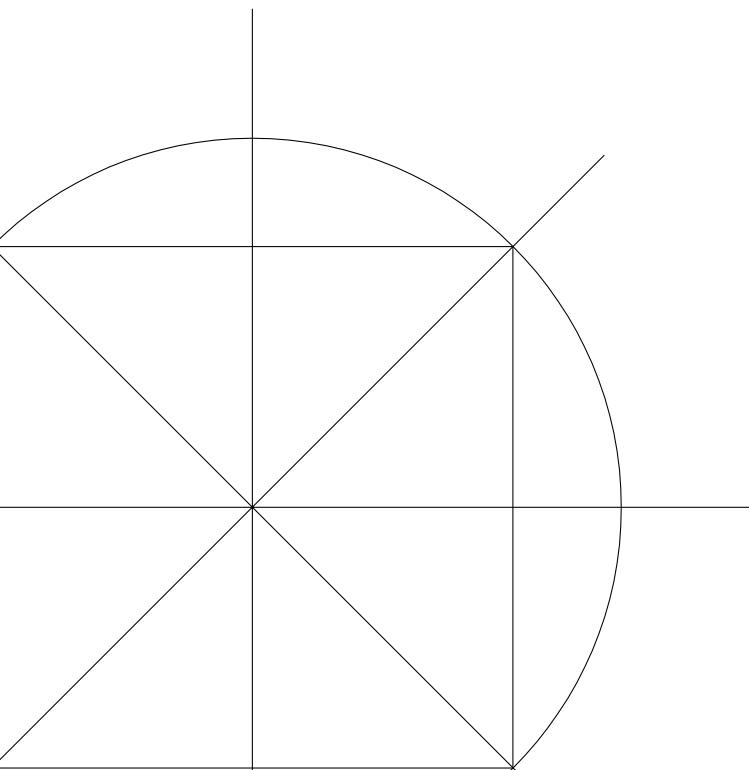


VERBANDSGEMEINDE
Simmern/Hunsrück

ORTSGEMEINDE
Sargenroth

Bebauungsplan
„Auf der Schanz“

Textliche Festsetzungen



Inhalt Textliche Festsetzungen

A. Gesetzesgrundlagen

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)

- B1. ART der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- B2. MASS der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- B3. BAUWEISE und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- B4. Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- B5. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 (6) LBauO)

- C1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 1 LBauO)**

D. Grünordnerische und landespflegerische Textfestsetzungen

E. Hinweise

- E1. Regenwasserbewirtschaftung**
- E2. Bodenfunde**
- E3. Hinweis zur Hydrogeologie**
- E4. Hinweis zur Nutzung von Niederschlagswasser**

Textliche Festsetzungen

BEBAUUNGSPLAN Ortsgemeinde Sargenroth, „Auf der Schanz“

A. GESETZESGRUNDLAGEN in der jeweils aktuellen Fassung

BauGB - Baugesetzbuch

BauNVO - Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
Baunutzungsverordnung (BauNVO)

LBauO - Landesbauordnung

Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz

PlanzV - Planzeichenverordnung 1990

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung
des Planinhalts

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)

B1. ART der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiete GE1 und GE2 (§ 8 BauNVO):

Zulässig sind weiterhin:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gewerbegebiet GE1 (§ (BauNVO):

- Nicht zugelassen sind Anlagen der Abstandsklassen I - VI der Abstandsliste zum RdErl. des Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz RLP vom 26. Februar 1992, Az: 10615-83150-3.

Gewerbegebiet GE2 (§ (BauNVO):

- Nicht zugelassen sind Anlagen der Abstandsklassen I - V der Abstandsliste zum RdErl. des Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz RLP vom 26. Februar 1992, Az: 10615-83150-3.

B2. MASS der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse

Sofern Betriebswohnungen in eigenständigen Gebäuden errichtet werden, ist die Zahl der Geschosse auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

Grundflächenzahl

0,6. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO generell zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 50 % für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ist max. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß sind nicht zulässig.

Gebäudehöhe

Unterer Bezugspunkt der Höhenfestlegung ist die natürliche Geländeoberfläche. Die Gebäudehöhe von der bergseits am höchsten angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche ist auf max. 12 m begrenzt. Die Gebäudehöhe von der talseits am niedrigsten angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche ist auf max. 14 m begrenzt. Maßgebend ist die jeweils niedrigste Festlegung der Gebäudehöhe.

Oberer Bezugspunkt ist der höchstliegende Gebäudepunkt/Gebäudekante/Dachoberkante.

B3. BAUWEISE und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

B4. Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bleiben außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch auf Flächen gemäß §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu Wirtschaftswegen muss ein Abstand von min. 3 m eingehalten werden.

B5. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen ($b=0,15$ m) der Bordanlagen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 (6) LBauO)

C1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachformen geneigte Dächer und Flachdächer

D. Grünordnerische und landespflegerische Textfestsetzungen

Flächen und Maßnahmen nach § 9 (1) 20 BauGB:

Auf den Ausgleichsflächen ist die Anwendung von mineralischem Dünger und Pestiziden untersagt. Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen. Hochstämme sind mit Dreiböcken und einem Verdunstungsschutz zu versehen.

M 1:

Die Baumreihe entlang der K 59 ist dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind während der Bauphase mit Maßnahmen gemäß DIN 18 920 zu schützen. Als Unterkultur ist auf einem Streifen von 1.000 qm extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.

M 2:

Auf dem mit M 2 gekennzeichneten Pflanzstreifen ist in einer Breite von 5,00 m eine dreireihige Hecke anzupflanzen und zu erhalten. Es sind zweimal verschulte Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu wählen. Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,50 Meter, lückig versetzt, aus der Mitte des Pflanzstreifens zu pflanzen.

Liste heimischer Gehölzarten:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Amelanchier spec.	-	Felsenbirne
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Juglans regia	-	Walnuß
Ligustrum vulgare	-	Liguster

Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Malus sylvestris	-	Apfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Pyrus communis	-	Birne
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Steileiche
Rhamnus carthartica	-	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Grauweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Tilia cordata	-	Winterlinde
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Schneeball

M 3:

Auf der mit M 3 markierten Fläche sind 35 Hochstämme der Art Sorbus aucuparia (Eberesche) zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume müssen mindestens dreimal verschult sein und einen Stammumfang von 12-14 cm in 1 m Höhe besitzen. Als Unterkultur ist extensive genutztes Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Die Anwendung von Pestiziden und Dünger ist nicht zulässig. Die Obstbäume sind außerhalb der Versickerungsmulden zu pflanzen. Durch die Anpflanzung der Obstbäume werden die Versickerungsmulden nicht beeinträchtigt.

Zusammenfassung

Durch diese festzusetzenden landespflegerischen Maßnahmen ist der Eingriff ausgeglichen. Durch die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden der Landschaftsraum und der Naturhaushalt verbessert

E. Hinweise

E1. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Erreichen der wasserwirtschaftlichen Zielvorstellung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung gemäß dem Landeswassergesetz unterstützen folgende Maßnahmen und Empfehlungen:

- Die Oberflächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Garagenzufahrten, Terrassen, Stellplätze sowie ihre Zufahrten sollten mit versickerungsfähigen Oberflächen bzw. Materialien befestigt werden (z.B. Dränfugenpflaster, Porenpflaster, wassergebundene Decke ...). Die Verpflichtung zur geringstmöglichen Oberflächenversiegelung auf den Privatgrundstücken besteht auch aufgrund anderer gesetzlichen Grundlagen. Es wird hier auf den § 10(4) der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen. Auch die Erschließungskonzeption erfolgt unter der Zielvorstellung einer möglichst geringen Versiegelung.
- Das Sammeln und Verwerten von Niederschlagswasser als Brauchwasser (Toilette, Gartenbewässerung, Waschmaschine) wird ausdrücklich empfohlen. Hierzu könnte das Niederschlagswasser der Dachflächen abgeleitet und auf den Grundstücken in Zisternen und Niederschlagstonnen gespeichert werden.
- Landeswassergesetz § 2 (2): Jeder ist verpflichtet, mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.
- Das Niederschlagswasser der Grundstücke wird auf den Grundstücken versickert.

E2. Bodenfunde

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz (Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel. 0261/6675-3000) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten eventuelle archäologische Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren. Etwaige zutage tretende Bodenfunde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

E3. Hinweis zur Hydrogeologie

Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben: Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Gesteine des Unterdevon. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, besteht aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten. Für Bohrungen ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Simmern, einzuholen.

E4. Hinweis zur Nutzung von Niederschlagswasser

Bei Nutzung von Niederschlagswässern als Brauchwasser ist dies dem zuständigen Wasserwerk anzuzeigen. Gemäß der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (Bundesgesetzblatt 2001, Teil I Nr. 24 vom 28.05.2001), die zum 01.01.2003 in Kraft getreten ist, muss die Inbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen auch dem zuständigen Gesundheitsamt gemeldet werden.

Aufgestellt:

Simmern, den 03.06.2009



Dipl.-Ing. Johannes Dillig
DILLIG Ingenieure GmbH

Sargenroth, den 03.06.2009

G. Martin
Ortsgemeinde Sargenroth, Bürgermeister