

STADT DAUN

Stadtteil Boverath

Bebauungsplan ‚Im Heckenstück‘ 3. Änderung und Erweiterung

TEXTFESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 1 BauNVO)

Maximal 0,4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)

Maximal 0,8

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)

Maximal II Vollgeschosse.

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe: max. 4,50 m

Als unterer Maßbezugspunkt zur Ermittlung der Höhen gilt:

bei Erschließung der Baugrundstücke von der Talseite her sowie bei Stielgrundstücken die höchste bergseitig angrenzende natürliche Geländeoberfläche, ansonsten die höchste an das Grundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche.

Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. zwischen Oberkante First (Firsthöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

4. Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) Satz 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 (1) BauNVO). Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen wie Zugänge, Treppen, Stützmauern usw.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Garagen sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Die allgemeine Zulässigkeit von Garagen im seitlichen Bauwuch wird von dieser Festsetzung nicht berührt.

Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten. Sie sind in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude zu errichten und diesem in Form und Gestalt anzugleichen.

Im Bereich nördlich des Heidewegs sind die Garagen aufgrund der großen Geländeneigung in Parallelaufstellung zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig.

6. Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BauGB)

Der Erdgeschossfußboden (EGF) darf bei Erschließung

- a) von der Talseite her sowie bei Stielgrundstücken nicht mehr als 0,50 m über dem höchsten, bergseitig an das Gebäude angrenzenden, natürlichen Gelände liegen.
- b) in anderen Fällen nicht mehr als 0,50 m über die höchste an das Grundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche hinausragen.

Die maximale Firsthöhe darf ein Maß von 8,50 m von der Erdgeschossfußbodenoberkante nicht überschreiten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziff. 1 LBauO)

Zur Gestaltung der Außenfassaden sind vorrangig natürliche und ortstypische Materialien, wie glatter Putz, Holz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden. Die Errichtung von Gebäuden in (voll sichtbarer) Holzblockbauweise ist unzulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen (z.B. Gartenhaus).

2. Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziff. 1 LBauO)

Dachform

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur geneigte Dächer zulässig.

Dachneigung und -gestaltung

Die zulässige Dachneigung beträgt 20° - 45°. Liegt die Firstlinie um mehr als die Hälfte außerhalb der Mittellinie des Gebäudes (im äußeren Viertel), so darf die Neigung des kurzen Schenkels bis 60° betragen.

Drempel bzw. Kniestock (Definition: Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand) sind bis maximal 1,10 m erlaubt.

Bei der Anordnung der Dachaufbauten (Dachgauben) ist ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten. Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig. Bei Dachfenstern und Luken darf die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Fenster und Luken ein Sechstel der Dachlänge nicht überschreiten. Bei Walmdächern ist ein Mindestabstand von 1,50 m (an der engsten Stelle) zum Gratsparren einzuhalten. Die Traufe ist durchzuziehen.

Pulldächer sind nur als versetzte Satteldächer zulässig. Oberlichter sind nicht als geschlossene Fensterbänder auszuführen.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden.

Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB)

Einfriedungen der Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind nicht höher als 0,80 m zulässig. Hierbei sollen vorzugsweise naturbelassene Holzzäune und winterharte Laubgehölzhecken verwendet werden.

C. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan mit dem (0 0 0) Symbol umgrenzten Fläche sind pro angefangene 10 lfd. m Grundstücksgrenze mindestens 1 Baum oder 2 Sträucher zu pflanzen. Hierbei sollen vorzugsweise einheimische, standortgerechte Laubgehölzarten aus folgender Auswahlliste verwendet werden:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Acer campestre	Feldahorn	Betula pendula	Sandbirke
Sorbus aucupario	Eberesche	Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel	Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche	Forsythie intermedia	Forsythie
Rosa spec.	Heckenrosenarten	Sambucus nigra	Holunder
Pinus spec	Kiefernarten	Obstbaumarten	

Maßnahme 1 (K1): Anpflanzung einer Strauchhecke aus autochthonen Arten

Da die Gemeinde keine geeigneten Flächen für eine Umwandlung in Grünland besitzt, möchte sie sich vertraglich verpflichten entlang von Wirtschaftswegen Hecken aus autochthonen Arten anzupflanzen. Die genauen Flächen können dabei auf Grund eines laufenden Flurbereinigungsverfahrens noch nicht festgesetzt werden und müssen im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Es sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Es sind heimische Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 125 cm hoch, zu verwenden sind.
- Die Pflanzung ist als „Gleichschenkliger Dreieckverband“ auszuführen: Die Pflanzen benachbarter Reihen stehen versetzt, also „auf Lücke“ und bilden ein gleichschenkliges Dreieck. Der max. Abstand der Sträucher in der Reihe beträgt 1,5 m, daraus ergeben sich eine Pflanzung von ca. 30 Sträuchern pro Heckenstreifen. (Beachtung des Nachbarschaftsrechts von Rheinland-Pfalz).
- Die festgesetzte randliche Eingrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.
- Ausgefallene Sträucher sind nachzupflanzen
- Rückschnitte der Gehölzpflanzungen sind nur bis auf eine Höhe von 2 Meter ab Bodenoberkante innerhalb der gesetzlichen Fristen (Oktober – Ende Februar) zulässig.
- Im Folgenden wird eine Auswahl von heimischen Pflanzen für die Heckenstreifen gegeben. Sie dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die vergleichbare Qualität und Eignung haben.
 - Prunus spinosa – Schlehe, verpflanzt (verpfl.), ohne Ballen (o.B.), 3 Triebe (3 TR), Sortierung 60-100 cm
 - Crataegus monogyna – Weißdorn, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm
 - Cornus mas – Kornelkirsche, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm
 - Corylus avellana – Haselnuss, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm
 - Carpinus betulus – Hainbuche, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm

Hinweis externe Maßnahme 2 (K2): Pflege und Verbesserung einer § 30 BNatSchG geschützten Magerwiese

Auf Teilen (2435 m²) des Flurstücks 1454/2, Flur 5 Gemarkung Boverath wurde bei der Grünlandkartierung von 2020 eine §30 BNatSchG geschützte Magerwiese vom Typ ED1 im Erhaltungszustand B festgestellt. Dieser Teil droht nun, besonders da er am Waldrand liegt, zu verbuschen. Dies soll verhindert werden und der Erhaltungszustand der Fläche verbessert werden. Dazu sollen folgende Maßnahmen jährlich durchgeführt werden:

Nachfolgende Maßnahmenbeschreibung orientiert sich an den Empfehlungen von Vahle (2015) und Biedermann & Werking-Radtke (2008):

- Im ersten Jahr Entfernen aller Gebüsche und Sträucher
- Beweidung: extensive Beweidung durch Schafe
- Mahd: Ein- bis zweischürige Mahd mit Abräumen des Mahdgutes (Abstand zwischen den Schnitten mind. 2 Monate), frühestens ab 30.06., Schnitthöhe mind. 7 cm, wenn durch die Schafe nicht genug abgefressen wird. Mahd wenn möglich mit modernem Balkenmäher
- Kein Mulchen
- Keine Düngung
- Pflege: Striegeln mit Wiesenegge oder Wiesenstriegel im Frühjahr

Umsetzungszeitraum der Maßnahmen

K1 + K2: In der auf den Baubeginn nachfolgenden Pflanzperiode

D. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

- 1 Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
- 2 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
- 3 Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
- 4 Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten.
- 5 Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- 6 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungs-gesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- 7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser:
Gemäß § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) ist jeder 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 Auf-wand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen".
Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Nie-derschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gar-tenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiter verwendet werden. Die Mulden oder Zis-ternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 -5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regen-wasser ist den Verbandsgemeindewerken zu melden.
- 8 Wasserdurchlässige Beläge:
Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.) zu befestigen, um eine Versickerung zu gewähr-leisten.

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Heckenstück“ der Stadt Daun, Stadtteil Boverath.

Daun, den

(Siegel)

Friedhelm Marder
Stadtbürgermeister