
- BEBAUUNGSPLAN -

"Am Kirchberger Weg", Ortsgemeinde Kütz

Textfestsetzungen

- Fassung für die Öffentlichkeitsbeteiligung -



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3	Bauweise/ Baugrenzen	5
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen	5
1.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen.....	6
1.6	Öffentliche Grünfläche	6
1.7	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	6
1.8	Führung von Versorgungsleitungen	6
1.9	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts	6
2.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	8
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	8
2.2	Zahl der notwendigen Stellplätze	8
3.	Landespflegerische Festsetzungen.....	9
4.	Hinweise	10
5.	Anhang - Pflanzenlisten	12



1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO):

Die im WA ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach § 19 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte:

- WA 1 = 0,3
- WA 2 = 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird nach § 20 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte (WA = 0,8).

Zahl der Vollgeschosse

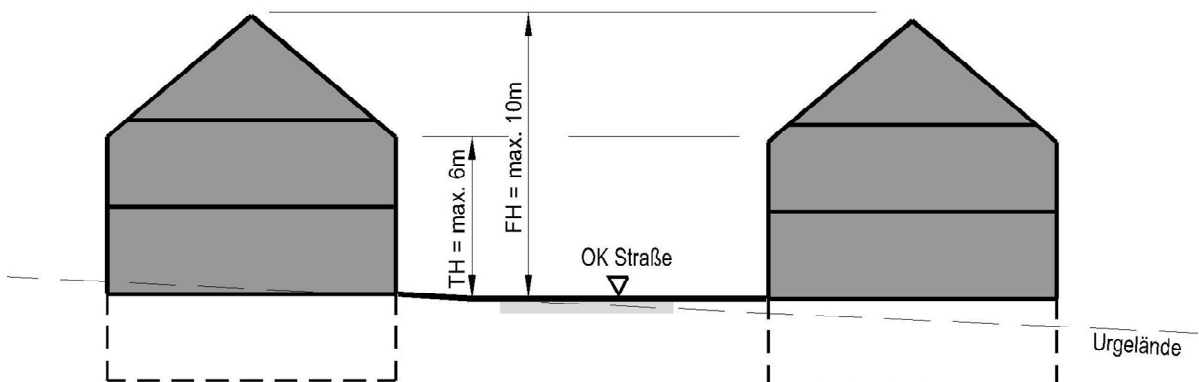
Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im gesamten Baugebiet max. II.

Gebäudehöhe (GH)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist für WA 1 und WA 2 jeweils abhängig von der Traufhöhe (TH) definiert und darf nachfolgende Höhenfestlegungen nicht überschreiten. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt generell 7,00 m.

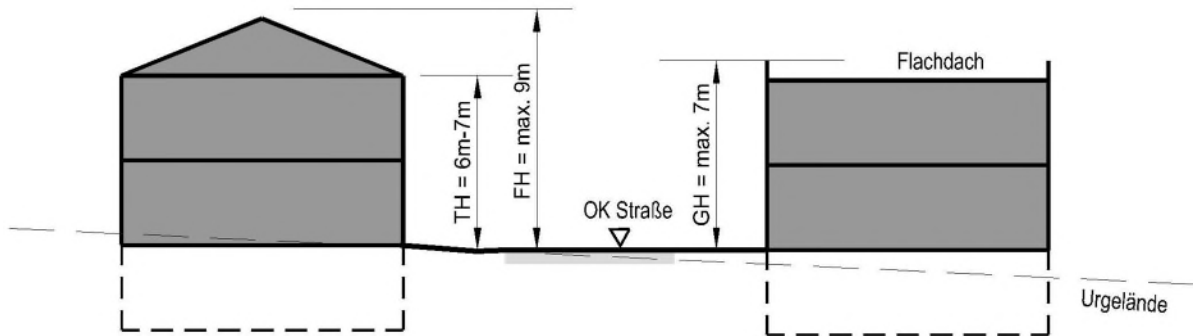
WA 1

Bei einer Traufhöhe von bis zu 6,00 m wird die Gebäudehöhe auf maximal 10,00 m begrenzt.



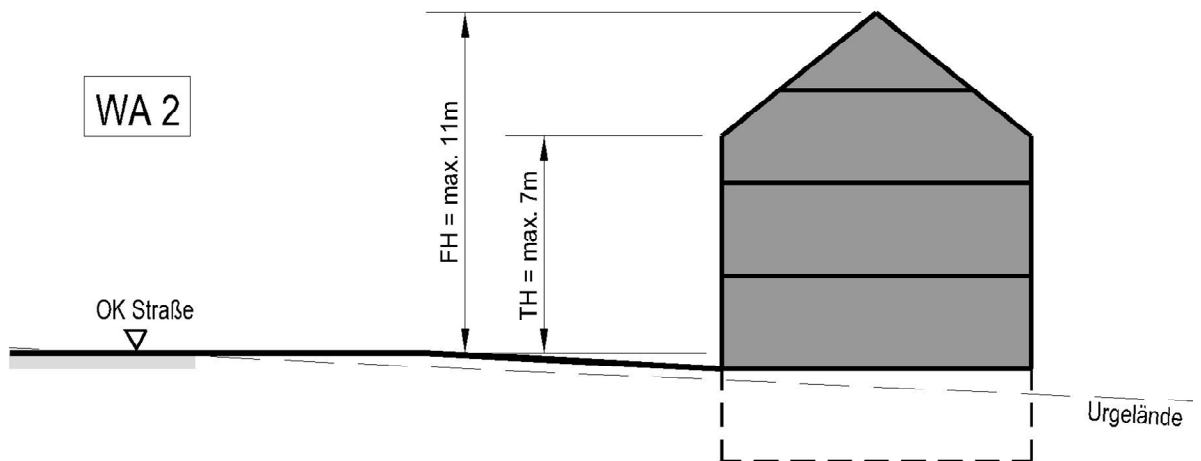


Bei einer Traufhöhe von 6,01 m bis höchstens 7,00 m wird die Gebäudehöhe auf maximal 9,00 m begrenzt. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Attika auf maximal 7,00 m begrenzt.

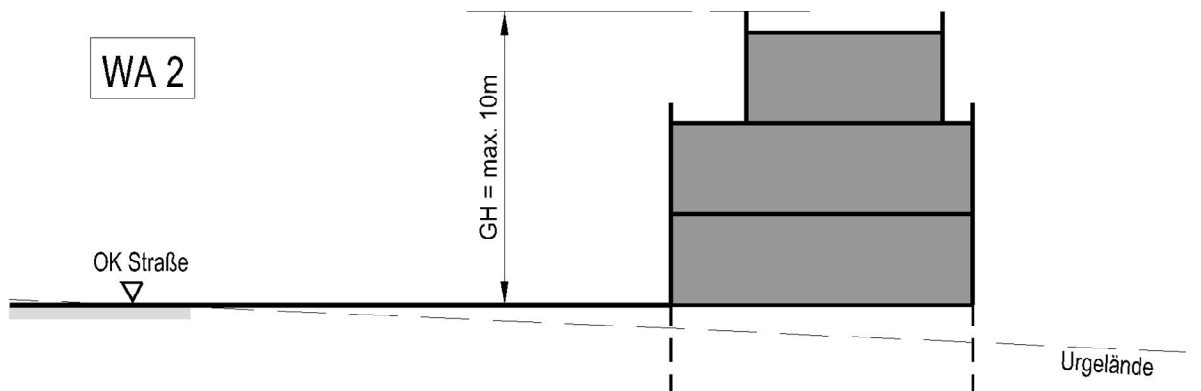


WA 2

Bei einer Traufhöhe von bis zu 7,00 m wird die Gebäudehöhe auf maximal 11,00 m begrenzt.



Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Attika des Staffelgeschosses auf maximal 10,00 m begrenzt.





Die Höhe wird jeweils gemessen von der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Fertigausbau) lotrecht in Gebäudemitte zum maßgebenden Gebäudepunkt. Bei Grundstücken, die an zwei Seiten an Straßen grenzen (Eckgrundstücke), ist als Bezugspunkt die höher gelegene Straße heranzuziehen.

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudes (Oberkante der äußeren Dachhaut, bzw. Oberkante Attika).

1.3 Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + §§ 22 und 23 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich (WA 1 + WA 2) wird die abweichende Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, es wird jedoch die Gebäudelänge mit maximal 20 m festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die Errichtung von Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zulässig ist die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 25 BauGB und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sowie notwendige Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind jedoch von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind nur folgende Nutzungen:

Garagenzufahrten, Hauszugänge, Einfriedungen und Stützmauern.

Für überdachte Stellplätze, Carports und Garagen gelten folgende Mindestabstände, gemessen jeweils bis zur Außenwand (bzw. zur fiktiven Außenwand):

- Mindestabstand von 1 m zu öffentlichen Wegen, Straßen und Grünflächen
- Mindestabstand von 5 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze
- Stauraum von 5 m zum Straßenraum (Zufahrtsbereich)



1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird

- Im WA 1 auf max. 2,
- Im WA 2 auf max. 4 beschränkt.

Im Falle der Errichtung von Doppel- oder Reihenhäusern ist je Haushälfte/ -einheit nur eine Wohnung zulässig.

1.6 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsplatz (GP) sind Nutzungen zulässig, die den gemeinschaftlichen Zwecken des Allgemeinen Wohngebietes dienen. Hierzu zählen insbesondere: Grünflächen und Bepflanzungen, Spielangebote für Kleinkinder, Leitungen und Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Allgemeinen Wohngebietes, Anlagen zur Rückhaltung und Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers, Einfriedungen und sonstige Nebenanlagen.

1.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Rückenstützen sowie Fundamente der Straßenleuchten sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die entsprechenden Fundamente können, gemessen ab Grundstücksgrenze, bis zu 0,20 m (Rückenstützen), bzw. bis zu 0,40 m (Straßenleuchten) in die Grundstücke ragen; Böschungen ab 0,50 m sind in der Planurkunde gekennzeichnet.

1.8 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Der Erschließung des Plangebiets dienliche Versorgungsanlagen und -leitungen sind in den öffentlichen Flächen unterirdisch zu verlegen.

1.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Die im Plangebiet gekennzeichneten Flächen dienen dem Schutz vor Verkehrslärm.

Die schalltechnischen Anforderungen an Bauteile nach DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ sind im Bebauungsplan mit Lärmpegelbereich II und III gekennzeichnet.



Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet werden im Nahbereich zur L 108 überschritten. Daher sind als Schutzmaßnahme in der im Bebauungsplan mit LSM 1 festgelegten Fläche Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) nur im Schallschatten der Gebäude, also an den Gebäudenord-, -süd- und -westseiten, zulässig.

Abweichungen von diesen Maßnahmen sind durch Einzelnachweis der schallschutztechnischen Unbedenklichkeit möglich.



2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 24.11.1998, werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

2.1.1 Dachform, Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind flach geneigte und geneigte Dachformen mit einer Neigung von 0 – 40 ° für Hauptgebäude zulässig.

Doppel- und Reihenhäuser sind in Dachform, Neigung sowie Trauf- und Firsthöhe aneinander anzupassen.

2.1.2 Nicht überbaute Flächen

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht anderweitig genutzt werden (notwendige Stellplätze etc.), als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Ab einer vorderen Grundstücksbreite von min. 10 m sind min. 50% der Vorgartenfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Anlage von vegetationsfreien Steinschüttungsflächen von mehr als 4 qm ist nicht zulässig.

2.1.3 Geländemodellierungen

Geländeaufschüttungen und Stützmauern sind generell nur bis zu einer Höhe von max. 1,00m zulässig.

2.2 Zahl der notwendigen Stellplätze (§§ 47 und 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann vollständig auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden. Bei Wohngebäuden wird der Stellplatzbedarf wie folgt bestimmt:

Wohnungen mit < 50 m² = 1 Stellplatz

Wohnungen 50 bis 120 m² = 2 Stellplätze

Wohnungen mit > 120 m² = 3 Stellplätze

Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24.Juli 2000 (MinBl.2000, Seite 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung.

Den jeweiligen Bauanträgen ist ein Nachweis über Zahl und Ausführung der notwendigen Stellflächen beizufügen.



3. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 und 25 a BauGB:

Private Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen gärtnerisch angelegt werden.

Anlage einer Öffentlichen Grünfläche (Gemeinschaftsplatz)

Die gemäß Plankarte ausgewiesene öffentliche Grünfläche dient der Zweckbestimmung Gemeinschaftsplatz, sie ist als Grünfläche anzulegen:

Je 150 qm ist ein Laubbaum zu pflanzen.

Es sind nur Arten der Pflanzenliste I zulässig.

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 12 – 14 cm

Eine fachgerechte Verankerung und Stützung ist in den ersten 5 Standjahren je Hochstamm vorzusehen. Die Pflanzstandorte sind der Örtlichkeit anzupassen.

Das Gelände ist mit einer Saatgutmischung für Kräuterrasen, RSM 2.4 einzusäen. Die Regelaussaatmenge liegt bei 10 g/qm.

Spielangebote für Kinder können in die Fläche integriert werden. Flächenbefestigungen sind nur in wasserdurchlässiger Form zulässig und dürfen einen Anteil von 10 % der Gesamtfläche nicht überschreiten.



4. Hinweise

Archäologie

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten.

Diese Funde sind der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz archäologische Fundstellen zu melden, um diese zu erhalten beziehungsweise vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen.

Es wird empfohlen im Vorfeld detaillierter Planungen und konkreter Bauvorhaben Kontakt mit o. g. Dienststelle aufzunehmen. Die Direktion ist unter landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-6675 3000 zu erreichen.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen.

Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden (§ 33, Abs. 2 DSchG RLP).

Schutz des Wasserhaushalts

Den Bauherren wird angeraten, Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 1 m³ pro 25 m² Dachfläche zu installieren. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) wird empfohlen

Es wird empfohlen unbelastete Oberflächen (z.B. Stellplätze) offenporig, also wasserdurchlässig zu befestigen.

Die extensive Begrünung von Dachflächen wird empfohlen.

Drainagewasser

Drainagewasser ist dem Grundwasser an geeigneter Stelle mittels Versickerungsanlagen wieder zuzuführen. Die Einleitung von Drainagewasser in das Abwassersystem ist unzulässig.

Befestigung von Wegen und Zufahrten etc.

Es wird empfohlen die Befestigung von Zufahrten und Wegen wasserdurchlässig zu gestalten (bspw. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Ökopflaster oder wassergebundene Decken).

Energie

Die Installation von Solaranlagen zur Energiegewinnung wird angeraten. Fossile Brennstoffe zur Beheizung der Gebäude sind im Baugebiet ausgeschlossen.



Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 sowie DIN 19731 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

Gemäß DIN 18300 soll anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden. Nach Beendigung der Baumaßnahme werden verdichtete Böden, soweit es sich um Vegetationsflächen handelt, wieder aufgelockert.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731, DIN 18915) zu berücksichtigen. Im Falle der Errichtung von Baukörpern wird die Erstellung eines entsprechenden Bodengutachtens empfohlen.

Kütz, den.....
(Bernd Ries, Ortsbürgermeister)



5. Anhang - Pflanzenlisten

Pflanzenliste I - Laubbäume

Großkronige Bäume

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

Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Holzapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere

sowie Obsthochstämme lokaler Sorten

Pflanzenliste II – Sträucher

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Corylus avellana – Haselnuß
Crataegus monogyna – Weißdorn
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundsrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Salix caprea - Salweide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Wasserschneeball