
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Fallerstraße", Ortsgemeinde Thür



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

November 2019



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)	3
1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)	3
1.4	Überbaubare und Nicht-Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1,3 und 5 BauNVO)	4
1.5	Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)	4
2.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)	4
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)	4
2.2	Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	4
3.	Hinweise	5



1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO):

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist die überwiegende Ansiedlung einer Wohnnutzung. Ergänzt wird diese durch eine gewerbliche Nutzung in Form einer Praxis für Physiotherapie oder einer praxisähnlichen Nutzung. Sollte dies nicht realisierbar sein, kann das gesamte Objekt zu Wohnzwecken genutzt werden. Darüber hinaus sind auch ergänzende, untergeordnete Nutzungen gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung zulässig.

Die im WA ausnahmsweise zulässigen 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 gilt der in der Nutzungsschablone eingetragene Wert von 0,6. Die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannte mögliche Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 ist zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt max. III. Der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses ist möglich, wenn die zuvor festgelegte Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse nicht überschritten wird und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes beachtet werden.

Gebäudehöhe (GH)

Die max. zulässige Gebäudehöhe für geneigte Dachteile darf 12,5m nicht übersteigen. Die max. zulässige Gebäudehöhe für flache Dachteile darf 9,5m nicht übersteigen.

Unterer Messbezugspunkt:

Die nächste angrenzende Verkehrsfläche (Oberkante Bürgersteig) in der Mitte der straßenseitigen Fassade.

Oberer Messbezugspunkt:

Der obere Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen ist bei geneigten Dächern der obere Gebäudeabschluss und bei Flachdächern die Oberkante Attika.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Im WA wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Baukörper und Gebäude, die im Nordosten ohne Grenzabstand errichtet werden dürfen (Bereich Fallerstraße 6) und im Südwesten mit einem der Landesbauordnung gemäßen Grenzabstand. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.



1.4 Überbaubare und Nicht-Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1,3 und 5 BauNVO)

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Lagerflächen, Fahrgassen, Garagen, Stützmauern, Treppen und Einfriedungen zulässig.

1.5 Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

2.1.1 Dachneigung:

Die Dachneigung für Hauptgebäude beträgt 0° - 40°.

Für Nebenanlagen und Garagen wird keine Dachneigung vorgegeben.

2.1.2 Dacheindeckung und Fassadengestaltung:

Bei der Gestaltung der Wand- und Dachflächen der Gebäude sind hochglänzende Bauteile wie z. B. glasierte Tonziegel unzulässig.

Solarkollektoren und Solarzellenmodule sind grundsätzlich zulässig.

2.2 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.2.1 Nicht überbaute Flächen

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



3. Hinweise

Denkmalschutz

Im Planungsbereich können Funde auftreten, die zu erhalten beziehungsweise vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen sind.

Es wird empfohlen im Vorfeld detaillierter Planungen und konkreter Bauvorhaben Kontakt mit der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz aufzunehmen. Die Direktion ist unter landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-66753000 zu erreichen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher anzuzeigen.

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

Ergänzend wird den Bauherren dringend angeraten, Zisternen zur Brauchwassernutzung zu installieren. Unbelastete Oberflächen (z.B. Stellplätze) sollen offenerporig befestigt werden (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.).

Befestigung von Wegen und Zufahrten etc.

Die Befestigung von Zufahrten und Wegen sollen zu mind. 20 % der zulässigen Gesamtbefestigungshöhe wasserdurchlässig gestaltet werden. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder wassergebundene Decken.

Öffentliche Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen. Versiegelte Wirtschaftswegen bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes haben Bestandsschutz.

Maßnahmen zum Bodenschutz

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

Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Baugrund

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4120 an den Baugrund sind zu beachten. Den Bauherren wird empfohlen im Vorfeld der Baumaßnahme entsprechende Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Thür, den.....
(Rainer Hilger, Ortsbürgermeister)