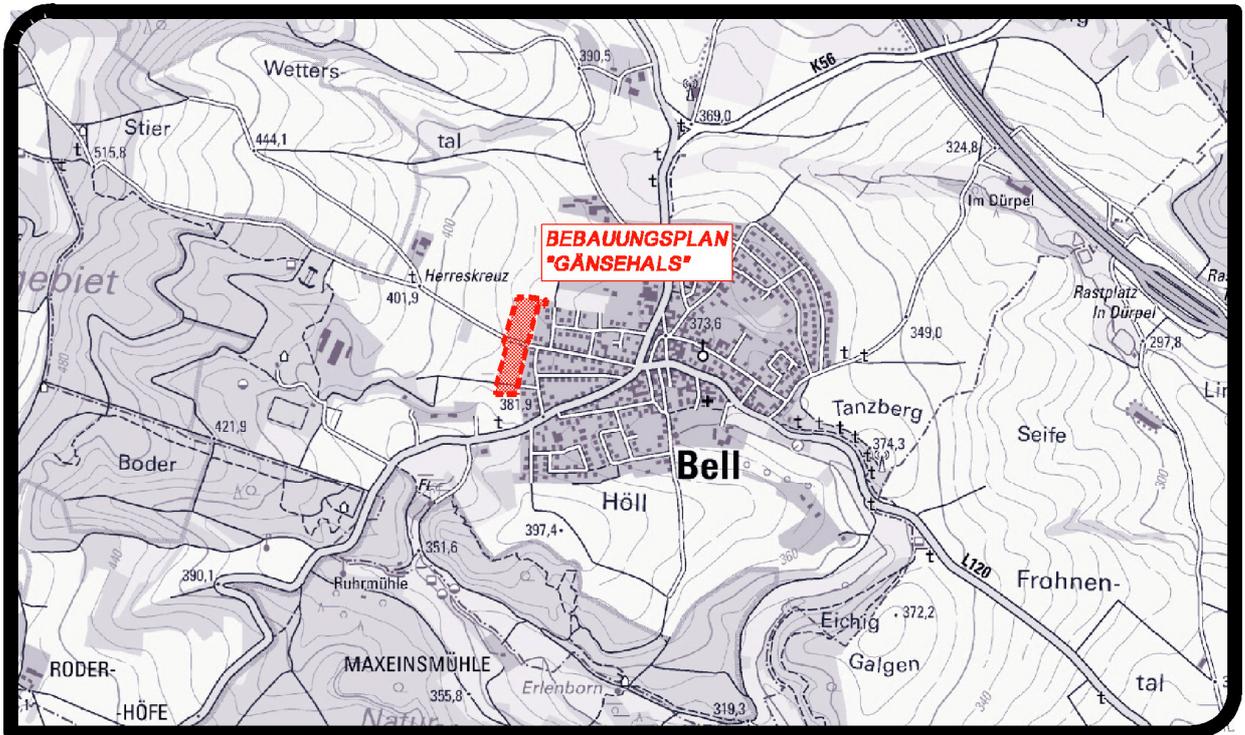


ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "GÄNSEHALS"

ORTSGEMEINDE BELL
VERBANDSGEMEINDE MENDIG

STAND: VERFAHREN GEMÄSS § 13B BAUGB

MASSSTAB: 1:2.000

FORMAT: DIN A4

PROJ.-NR.: 12 497

DATUM: 21.10.2020

BEARBEITUNG:

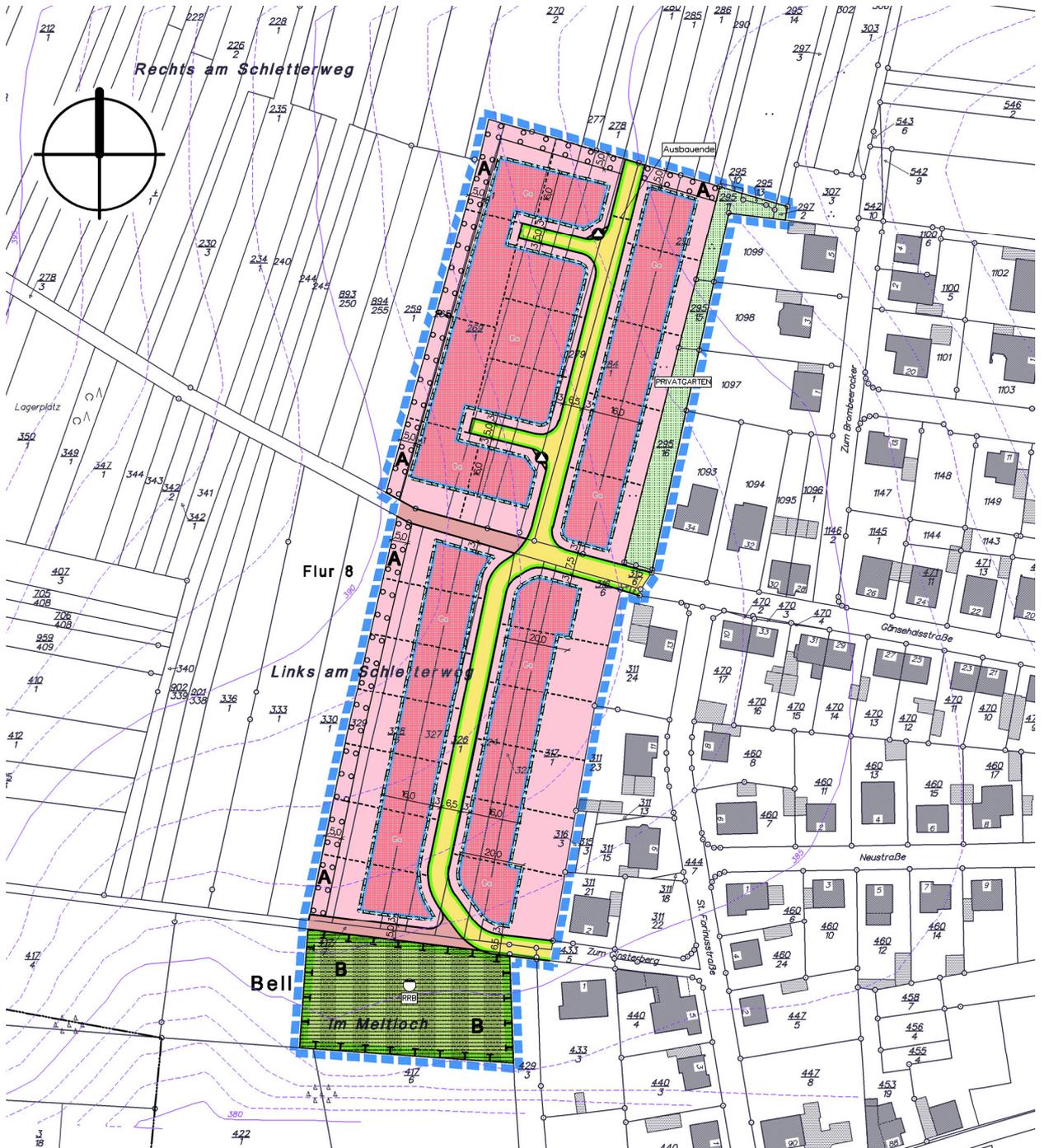
KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



50283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9836-0
TELEFAX 02605/9836-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

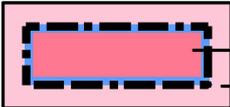
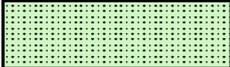
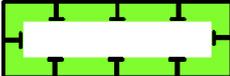
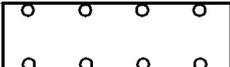
M. 1:2.000



NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG WA	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE II
GRUNDFLÄCHENZAHL 0,3	GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0,6
BAUWEISE a 	DACHFORM Siehe Textfestsetzung

ZEICHENERKLÄRUNG

	WA = Allgemeines Wohngebiet überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
0,3	Grundflächenzahl (GRZ) max.
⓪,6	Geschoßflächenzahl (GFZ) max.
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
a	abweichende Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsflächen
	Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung
	Flächen für Entsorgungsanlagen – Mülltonnensammelstelle –
	Private Grünfläche (Privatgarten)
	Öffentliche Grünfläche
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
z.B. A	Ordnungsbereich für die Landespflege
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)



Wirtschaftsweg



Flurgrenze



Höhenschichtlinien z.B. 385 m ü. NHN

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.2 ZULÄSSIGKEIT ODER UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO)

Im Plangebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig.

Ferienwohnungen (als Räume innerhalb von Wohngebäuden) sind allgemein zulässig.

1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)

Die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1 bis 5 BauNVO

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mit Ausnahme von Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden)*
- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

sind nicht zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt max. 0,3.

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt max. 0,6.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die zulässigen Firsthöhen und Traufhöhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung $\geq 10^\circ$ (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

- Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 10,50 m
- Traufhöhe: maximal 6,50 m

II. Einseitiges Pultdach mit einer Neigung zwischen 10° und 30° (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst):

- Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 8,50 m
- Traufhöhe: maximal 6,50 m

III. Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Neigung von 0° bis einschließlich 8°):

- Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 8,50 m

Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Der **obere Maßbezugspunkt** wird wie folgt gemessen:

- Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw.
- Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)
- bei Flachdachgebäuden: Der oberste Punkt der Gebäudekante (Attika)

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt:

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (Straßenmittellachse; siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.

Hinweis: Die Gradientenhöhen werden im weiteren Verfahren auf Grundlage der Straßenplanung eingefügt.

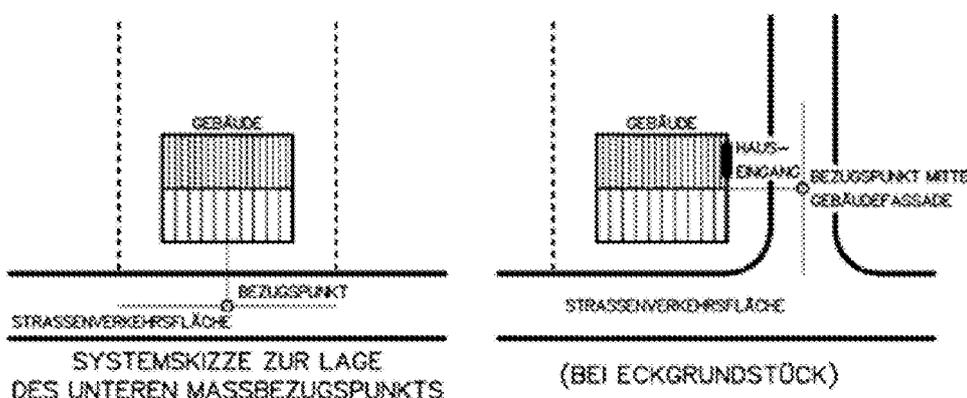
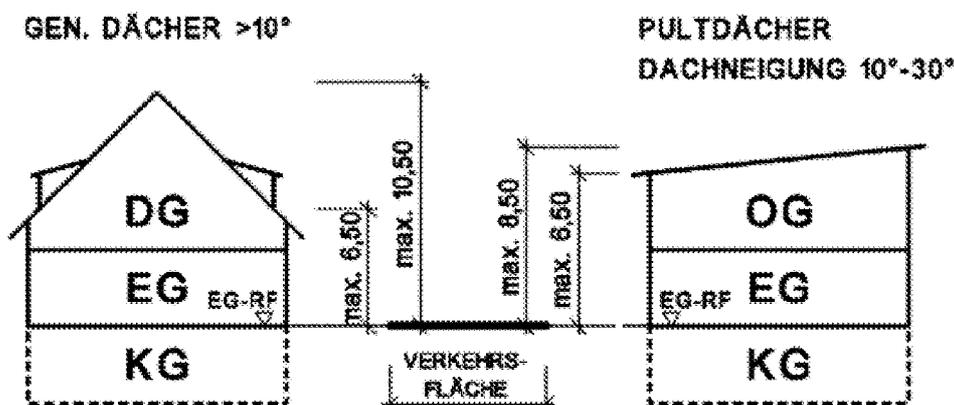


Abb.: Systemskizze zur Lage des unteren Maßbezugspunktes.



**FLACHDÄCHER
DACHNEIGUNG 0°-8°**

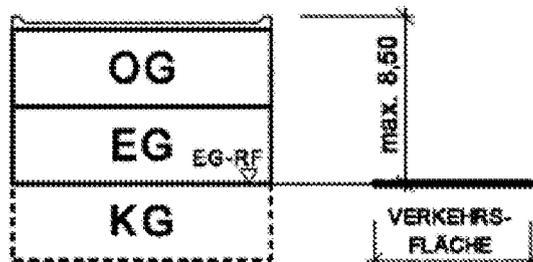


Abb.: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung

Die maximale Traufhöhe darf bis 50 % der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden (z.B. durch Zwerggiebel, die Traufe durchbrechende Gauben und Zwerrhäuser).

3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:

Maximale Frontlänge Einzelhaus: 25,00 m

Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 12,50 m

Maximale Frontlänge Doppelhaus: 25,00 m

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHN- GEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Pro Wohngebäude als Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

6 NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A).

7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.

8 PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 (1) Ziffer 15 BAUGB)

PRIVATGÄRTEN

Die Fläche ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privatgärten“ festgesetzt.

Je Privatgarten sind maximal eine Laube und ein Gerätehaus zulässig. Die Nutzung zu Wohnzwecken ist nicht zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf in der Summe 24 m² nicht überschreiten. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen - wie Kleintierstall, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz - ist nicht zulässig.

9 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M. MIT FLÄCHEN/MASSNAHMEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB)

9.1 ORDNUNGSBEREICH B – FLÄCHEN FÜR DIE NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Fläche des Ordnungsbereichs B wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ festgesetzt.

Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist der für die Rückhaltung vorgesehenen Fläche im Ordnungsbereich B zuzuführen und dort in einem möglichst naturnah gestalteten Erdbecken zurückzuhalten.

Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist als extensiv genutzte Grünlandwiesen zu entwickeln und zu pflegen.

Randlich des Regenrückhaltebeckens sind Bäume aus standortgerechten, heimischen Arten anzupflanzen.

Hinweis: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

9.2 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHEN-BELÄGE

Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.

10 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25 a BauGB)

ORDNUNGSBEREICH A – RANDLICHE EINGRÜNUNG

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen des Ordnungsbereichs A sind Pflanzungen mit heimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Pro 100 m² Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 5 Sträucher zu setzen. Die Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche,

Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder;

Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

11.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis 45° (Flachdächer und geneigte Dächer).

Gebäude mit einem einseitig durchgehenden Pultdach sind nur mit einer Neigung zwischen 10° und 30° zulässig (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst).

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

11.2 DACHGESTALTUNG

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthaustyp) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig.

Dachaufbauten dürfen 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

12 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBauO)

Einfriedungen (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (Hecken) u.ä.) der Grundstücke sind an den straßenseitigen Grenzen nur bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und Oberkante Straßenverkehrsfläche.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen."

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Abwasserwerken der Verbandsgemeinde Mendig und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Zahl der auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisenden Stellplätze: Die erforderliche Zahl richtet sich nach der rechtsverbindlichen Satzung über die Festsetzung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.12.2004 der Ortsgemeinde Bell.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu berücksichtigen.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

Artenschutz: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikttatbestände sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

Landwirtschaftliche Vorbelastung: Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

Denkmalschutz: 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 gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.

Hinweis auf § 2 Abs. 2 Garagenverordnung (GarVO): Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen sollte ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorgesehen werden, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz- (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).