

## **Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Osann-Monzel, Teilgebiet „Im Eichflur“ – 1. Änderung**

**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Nutzung festgesetzt:

##### **Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

Zulässig sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2, sowie Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Auf besonderen Beschluss des Gemeinderates werden gem. §1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)**

##### **2.1 Grundflächenzahl (§§ 16 und 17 i.V.m. § 19 BauNVO)**

Für den Bebauungsplan wird gemäß den zugeordneten Nutzungsschablonen eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

##### **2.2 Geschossflächenzahl (§§ 16 und 17 i.V.m. § 20 BauNVO)**

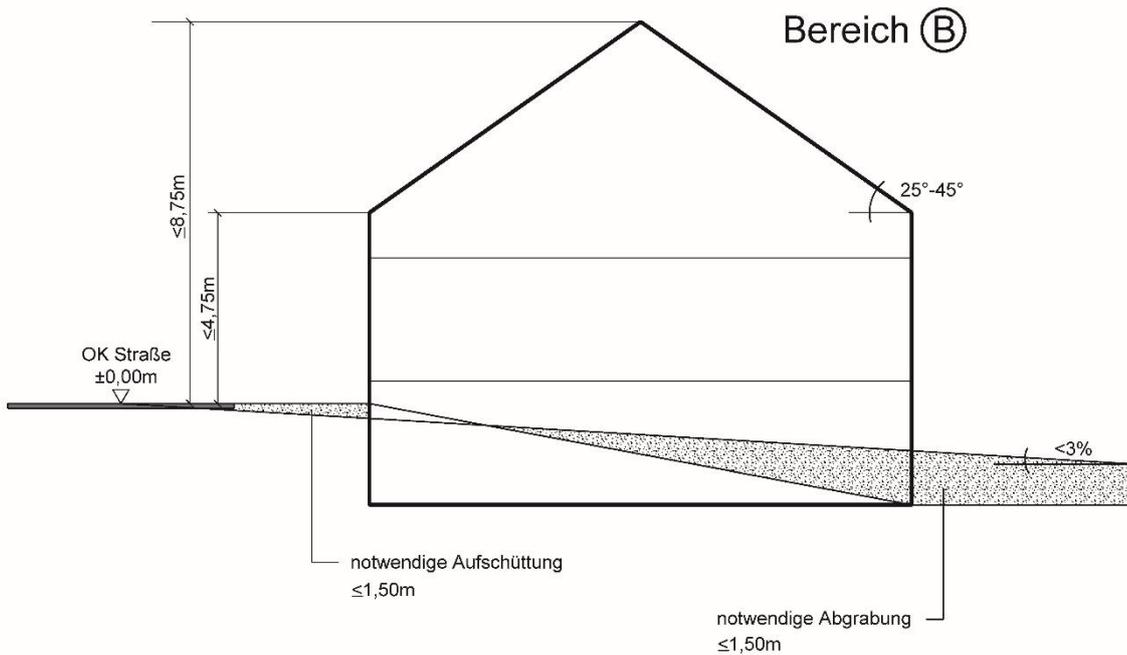
Für den Bebauungsplan wird gemäß den zugeordneten Nutzungsschablonen die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt.

##### **2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16(3)2 i.V.m. § 18 BauNVO)**

Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird in Bezug auf die Straßenhöhe der zugeordneten Erschließungsstraßen festgesetzt und über die Nutzungsschablonen geregelt.

Als Messpunkt wird der parzellenseitige fertige Straßenrand in der jeweiligen Parzellenmitte festgesetzt.

Als Traufe gilt die Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberfläche der Dachhaut.



#### 2.4 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Für den Bebauungsplan wird gemäß den zugeordneten Nutzungsschablonen die Anzahl der Vollgeschosse auf 1 festgesetzt. Die Definition des Vollgeschosses richtet sich nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.

#### 2.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### 2.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind unter Beachtung der LBauO Rheinland-Pfalz auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 3. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

1. Je Wohneinheit sind auf den Privatgrundstücken 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.
2. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Streifen von ca. 0,30 m zur Herstellung der Rückenstützen der Randeinfassung bereitzustellen, der im privaten Eigentum verbleibt.

## II. Bauordnungsrechtliche, baugestalterische und sonstige Festsetzungen

1. Als Dachform sind Sattel-, Walmdächer, mit einer Neigung von 25° - 45° zulässig.
2. Garagen sind nur als eingeschossige Baukörper oder als Kellergarage zulässig.
3. Gauben sind zulässig.

Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen 60% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben vom Giebel muss mind. 1,50 m betragen.

4. Notwendige Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mit max. 1,50 m Höhenunterschied zur OK Urgelände zulässig.
5. Böschungen sind in Höhenabschnitten von max. 1,50 m durch Bermen von min. 1,50 m Breite zu unterbrechen. Die max. zulässige Böschungsneigung beträgt 1:1,5.
6. Die max. zulässige Höhe von Stützmauern wird auf 1,50 m festgelegt. Stützmauern aus Beton sind zu begrünen.
7. Als Fassadengestaltung sind Imitationsbaustoffe nicht zulässig
8. Oberirdische Tankanlagen sind nicht zulässig.

### **III. Wasserwirtschaftliche Hinweise**

#### **1. Behandlung Oberflächenwasser**

- 1.1 Das anfallende Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken zurückzuhalten. Eine Menge von 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche ist auf den Bauparzellen zurückzuhalten. Maßgebend für die Berechnung der zurückzuhaltenden Menge ist die befestigte Fläche auf dem jeweiligen Baugrundstück. Die Rückhaltung hat über Retentionszisternen, flache Mulden, Teiche oder Rigolen zu erfolgen. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, der maximal 0,2l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal abgibt.  
Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Die einzelnen Rückhaltungen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf in die öffentlichen Retentionsmulden, der erst bei Vollerfüllung der Rückhaltung anspringen darf.  
Das Entwässerungskonzept auf dem Grundstück ist im Bauantrag darzustellen und das benötigte Volumen nachzuweisen.
- 1.2 Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt (z.B. in Zisternen, unterirdischen Stauräumen, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Waschwasser, Beregnung der Außenanlagen) verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.
- 1.3 Die Vermischung von Schmutzwasser mit Niederschlagswasser ist gem. WHG § 55 (2) unzulässig. Der Anschluss von Drainagen an das Ableitungssystem für das Schmutzwasser ist ebenfalls unzulässig.
- 1.4 Es wird empfohlen, bei Unterkellerung die Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.

## **2. Behandlung Grundwasser**

Es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.

## **IV. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB]**

1. Private oder öffentliche Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen und Fußwege sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotter rasen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen o. ä.

## **V. Pflanzbindungen / Pflanzpflichten [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]**

1. Pro Baugrundstück ist ein mittelgroßer Laubbaum anzupflanzen.
2. Zur Begrünung der häuslichen Außenanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden.
3. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist nur als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteils) zulässig. Hecken aus Nadelgehölz sind unzulässig.
4. Für die Pflanzmaßnahmen gem. Punkt 1 und 2 sind folgende Arten zu verwenden: Ahorn (Acer in Arten), Eberesche (Sorbus aucuparia), Elsbeere ( Sorbus torminalis), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche, (Prunus avium in Sorten), Kirsch-Pflaume (Prunus cerasifera), Mehlbeere (Sorbus aria), Roßkastanie (Aesculus hippocastaneum), Rotdorn (Crataegus laevigata "Paul's Scarlett"), Scharlach-Eiche (Quercus coccinea), Speierling (Sorbus domestica), Winterlinde (Tilia cordata) [Hochstamm, 3xv, 12-14]

## **VI. Umsetzung und Zuordnung [§§ 1a, 9 (1) Satz 2 BauGB]**

Die Maßnahmen gem. Pkt. V.1. sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Gebäude durchzuführen. Die Maßnahmen sind dem Baugrundstück zugeordnet.

## **VII. Sonstige Hinweise**

Mutterboden, der bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gilt DIN 18915 in aktueller Fassung.