

TEXTFESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.0 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf Hospiz (H) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich sind Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke, die der Begleitung, Betreuung und Pflege schwerstkranker, sterbender oder pflegebedürftiger Menschen und deren Begleitung, Betreuung und Unterstützung der angehörigen oder zugehörigen Personen dienen, einschließlich von Räumen für sonstige betriebliche Zwecke, zulässig.

Das Plangebiet entspricht dem Charakter eines Mischgebiets.

1.1 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO

Im Plangebiet sind die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe als maximal zulässige Werte festgesetzt (vgl. die Nutzungsschablone).

Die Grundflächenzahl sowie die Definition des Vollgeschosses richtet sich nach den entsprechenden §§ der BauNVO bzw. der LBauO.

Gebäudehöhe (GH)/Höhenlage und Vollgeschosse

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) darf bei II Vollgeschossen 82 m NN nicht übersteigen, bei III Vollgeschossen 85,5 m üNN. Als unterer Bezugspunkt wird die Erdgeschossfußbodenhöhe Fertigausbau (EFH) festgesetzt, diese muss auf mind. 74,5 m üNN liegen.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe durch notwendige technische Bauwerke/Anlagen (bspw. Antennen, Lüftungsanlagen, Solar- und Photovoltaik usw.) ist bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Die Unterkellerung der Gebäude ist nicht zulässig.

1.2 Bauweise/Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden analog zur offenen Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m möglich und zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

1.3 Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grünflächen, auf den gesamten Gemeinbedarfsflächen zulässig. Eine Überdachung der Stellplätze ist zulässig, diese dürfen auch mit Photovoltaikanlagen versehen werden.

Auf die Beachtung der Bestimmungen der Landesbauordnung wird hingewiesen.

1.4 Ausschluss von Versickerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Gemäß dem vorliegenden Bodengutachten ist eine konzentrierte Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers unzulässig. Auch darf dieses nicht in bestehende Kanäle eingeleitet werden. Die Einleitung erfolgt nach Rückhaltung gedrosselt in den Aubach.

1.6 Festsetzungen von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung und Sicherung des Straßenkörpers wird eine Fläche von 0,25 m Breite parallel zur öffentlichen Straßenbegrenzungslinie auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist der Träger der Erschließungslast berechtigt, unterirdische Fundamente bzw. Stützmauern (Rückenstützen) für Bord- und Randsteine zu errichten und zu unterhalten. Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO

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

2.1.1 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig.

2.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 0 - 15 Grad.

Für Nebenanlagen, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile wird keine Dachneigung vorgegeben.

2.1.3 Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Innerhalb des Plangebietes sind für Hauptgebäude nur Gründächer zulässig. Solarkollektoren und Solarzellenmodule sind grundsätzlich zulässig.

2.1.4 Gestaltung von Abstellplätzen für Müllbehälter

Für Müllbehälter sind Müllboxen herzustellen. Diese sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Abpflanzungen, berankte Stahl- oder Holzkonstruktionen oder beranktes Mauerwerk gestaltet werden und vor Einsicht und Sonneneinwirkung geschützt werden.

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

2.2.1 Nicht überbaute Flächen

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind soweit sie nicht anderweitig genutzt werden als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.

Die Anlage und vollflächige Abdeckung von Flächen mit Mineralstoffen (insbesondere Splitt, Kies, Glassteine, Schotter, Brechsand etc.) ist nicht zulässig.

Nicht angerechnet werden Traufstreifen (Spritzschutz) in einer Breite von bis zu 50 cm entlang von Gebäuden.

2.2.2 Aufschüttungen

Aufschüttungen sind im potenziell hochwassergefährdeten Bereich nicht zulässig. Eine Ausnahme hiervon kann gestattet werden, wenn eine Aufschüttung zwingend notwendig ist, z.B. aus Gründen des Brandschutzes. Diese sind in einem maximalen Verhältnis von 1:2 abzuböschten.

2.3 Werbeanlagen

Neonfarbene (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 sowie ähnliche grelle Farben) und blinkende Werbeanlagen (Lichtwechsel) sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen zudem eine Gesamthöhe von 3m (bezogen auf die lotrecht angrenzende Radwegefläche) nicht überschreiten. Fremdwerbung ist ebenfalls nicht zulässig.

C Naturschutzfachliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b

Erhalt von Bewuchs (Uferbereich)

Der im Bebauungsplan dargestellte Bewuchs entlang des Aubachs ist in seiner Ausprägung und Struktur zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in gleicher Qualität und Quantität wiederherzustellen und zu ersetzen.

Die Anlage eines barrierefreien, aufgeständerten Elements (Steg) bis zum Aubach (max. 50 m²) anschließend an die Erdgeschosebene ist zulässig.

Während der Bauphase sind die dargestellten Bereiche gemäß DIN 18920 adäquat zu schützen.

Gehölzentnahmen aus Gründen des Gewässerschutzes sowie der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig.

Erhalt von Bäumen

Die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche vorhandenen Bäume dürfen verpflanzt werden, sind aber insgesamt zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch adäquate Neupflanzungen (bezogen auf Anzahl und Größe) zu ersetzen.

D 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 landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-66753000 zu erreichen. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen. Der Baubeginn ist mind. 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen.

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).

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

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.

DIN-Vorschriften

DIN-Vorschriften auf die sich Festsetzungen beziehen stehen in der Verwaltung bereit und können dort eingesehen werden.

Befestigungen von Wegen und Zufahrten

Die Befestigung von (privaten) Wegen und Zufahrten sollten wasserdurchlässig gestaltet werden (bspw. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Ökopflaster oder wassergebundene Decken).

Schutz des Wasserhaushaltes

Den Bauherren wird angeraten, Zisternen zur Brauchwassernutzung zu installieren.

Umweltbaubegleitung

Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Biotop- und Artenschutzes, ist eine Umweltbaubegleitung (UBB) von einem auf dem Gebiet des Natur- und Artenschutzes erfahrenen Ingenieurbüro durchzuführen.

Schalltechnisches Gutachten

Die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Dies betrifft auch die Einhaltung der genannten Schallleistungen durch Außenaggregate.

Die im Gutachten genannten Lärmpegelbereiche II und III werden durch die Verwendung von Standardbauteilen erreicht. Sie sind jedoch gutachterlich nachzuweisen und baulich umzusetzen.

Nachtgenutzte Stellplätze

Nachtgenutzte Stellplätze müssen einen Mindestabstand zur Wohnbebauung von 30 m aufweisen. Bei den übrigen Stellplätzen ist nur eine Nutzung zur Tageszeit (6.00 Uhr- 22.00 Uhr) zulässig.

Überflutungsnachweis

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Überflutungsnachweis zu erbringen.