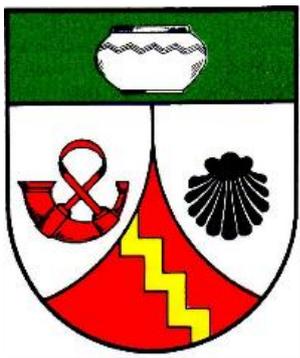


2022

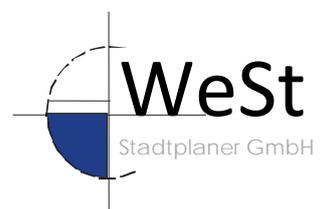
OG Alflen Bebauungsplan „Bauhof“



Textfestsetzungen

Vorentwurf

November 2022



1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

(1) Zweckbestimmung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeindlicher Bauhof“ festgesetzt.

Die Gemeinbedarfsfläche dient vorwiegend der Unterbringung einer baulichen Anlage für das Abstellen des gemeindlichen Kraftfahrzeugparks und der Lagerung von Gebrauchsgegenständen für die Daseinsvorsorge (z.B. Schilder, Werkzeug, Material und Gerätschaften für die Grünpflege, Winterdienst u.ä.) einschließlich der dazugehörigen Hof- und Stellplatzflächen.

Gebäude und Räume für den dauerhaften Aufenthalt von Personen sind unzulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

(1) Grundflächenzahl

Im Bebauungsplangebiet ist eine Grundfläche von höchstens GR = 1.000 m² zulässig.

(2) Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als das Abstandsmaß der Schnittlinie der Gebäudemitte des Baukörpers mit der angrenzenden Geländeoberfläche bis Oberkante First.

Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt FH = 7,50 m.

3 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)

Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen

Die Stellplatz, Hof- und Lagerflächen sollen mit versickerungsfähigem Material wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und vergleichbare Materialien befestigt werden, sofern keine öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen (z.B. wasserwirtschaftliche Belange des Grundwasserschutzes bei der Lagerung von Schüttgütern).

4 ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)

Die an den Geltungsbereichsgrenzen vorhandenen Bäume und Sträucher sollen dauerhaft erhalten werden, sofern sie die Errichtung und den Betrieb nicht wesentlich beeinträchtigen. Für die Zufahrt darf der Erhaltungsbereich bis zu einer Breite von 5,0 m unterbrochen werden.

Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichartig im Plangebiet nach zu pflanzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO

1 DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) LBAUO)

Eindeckungsmaterialien

Die Dacheindeckung ist nur in anthrazitfarbenen Eindeckungsmaterialien zulässig.

Außerdem sind Dachbegrünung sowie Energiedacheindeckungen (Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien in matter, nicht reflektierender Glasabdeckungen) zulässig.

Glasierte Eindeckungsmaterialien sind unzulässig.

C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
2. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.
3. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist das ALEX-Informationsblatt 28 „Bodenschutz in der Umweltprüfung – Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten.
4. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 4020 durchführen zu lassen (Bezugsquelle der DIN-Vorschrift: www.beuth-verlag.de). Bei allen Bodenarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die

BEBAUUNGSPLAN "BAUHOF"

einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.

Aufgestellt OG Alflen
Alflen, den2022

.....
Berthold Schäfer
Ortsbürgermeister