

Ortsgemeinde Filz Bebauungsplan "Im Pesch"



Legende

Art der baulichen Nutzung
§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO
§4 BauNVO

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen**
§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Straßenverkehrsflächen**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen
§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen**
- Abwasser**

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- unterirdisch**

Grünflächen
§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Grünflächen**

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz
§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- Hochwasser-rückhaltebecken**

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft**
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Sonstige Planzeichen

- §9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**
- §9 Abs. 7 BauGB**

Sonstige Darstellungen

- Flurstücksgrenze laut Kataster Flurstücksnummer laut Kataster**
- Bemaßung**
- Gebäude laut Kataster**

Sonstige Darstellungen

- §9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**
- §9 Abs. 7 BauGB**

Sonstige Darstellungen

- §9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**
- §9 Abs. 7 BauGB**

Sonstige Darstellungen

- §9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**
- §9 Abs. 7 BauGB**

Sonstige Darstellungen

- §9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**
- §9 Abs. 7 BauGB**

Sonstige Darstellungen

- §9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**
- §9 Abs. 7 BauGB**

Sonstige Darstellungen

- §9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**
- §9 Abs. 7 BauGB**

Sonstige Darstellungen

- §9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**
- §9 Abs. 7 BauGB**

Sonstige Darstellungen

- §9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**
- §9 Abs. 7 BauGB**

Sonstige Darstellungen

- §9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**
- §9 Abs. 7 BauGB**

Sonstige Darstellungen

- §9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**
- §9 Abs. 7 BauGB**

Sonstige Darstellungen

- §9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**
- §9 Abs. 7 BauGB**

Sonstige Darstellungen

- §9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**
- §9 Abs. 7 BauGB**

Sonstige Darstellungen

- §9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**
- §9 Abs. 7 BauGB**

Sonstige Darstellungen

- §9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**
- §9 Abs. 7 BauGB**

Sonstige Darstellungen

- §9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**
- §9 Abs. 7 BauGB**

Sonstige Darstellungen

- §9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**
- §9 Abs. 7 BauGB**

Sonstige Darstellungen

- §9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**
- §9 Abs. 7 BauGB**

Sonstige Darstellungen

- §9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**
- §9 Abs. 7 BauGB**

Sonstige Darstellungen

Textfestsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)
Im Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)
Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit **Z = II** festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt: Gebäudehöhe **max. 9,00 m**. Die Gebäudehöhe wird stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante Gebäude (Gebäudehöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugszettel gemessen.

Als unterer Maßbezugszettel gilt:

- bei bergseitiger bzw. seitlicher Erschließung die Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche in Wandmitte
- bei talseitiger Erschließung das bergseitig angrenzende natürliche Gelände bzw. Geländeabtrag in Wandmitte

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern

eine um 1,50 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 7,50 m erreichen.

3. Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die **offene Bauweise** gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO beschränkt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan auf 0,4 und die Geschöpfungszahl (GFZ) ist auf 0,8 festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Garageneinfahrten müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt. Garageneinfahrten können in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garageneinfahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt. Ein Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ist jedoch immer einzuhalten.

Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen begrenzt.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Im Bebauungsplan sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der VG Werke Ulmen festgesetzt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

1. Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)
Dachform/-neigung
Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

2. Zahl der Stellplätze und Garagen § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO
Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

3. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

M1: Rändliche Eingrünung
Im Ordnungsbereich M1 ist entlang der Grundstücksgrenzen eine möglichst stufig aufgebaute dichte Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Vorhandene erhaltenen Laubgehölze sind in die neu anzulegende Hecke zu integrieren. Es sind je 100 m² Laubbäume II, Größenordnung und 10 Sträucher zu setzen; bei einer Heckenbreite von 6,00 m ist zusätzlich ein ca. 2,00 m breiter Krautsaum auf der grundstücksgewandten Seite zu entwickeln. Die Gehölze sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Gehölzschnitt hat in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

2. Festsetzungen zur Grünflächengestaltung (§ 9 (1) Nr. 25 A und 25 B BauGB sowie § 88 (6) LBauO)
Mindestens 15% der Grundstücksflächen sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, wobei pro 50 m² Pflanzfläche 10 Sträucher und ein Laubbäum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum zu setzen sind (siehe Pflanzliste); die übrige Fläche ist durch eine trittresistente Wiesensmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.
Auf den privaten Grundstücksflächen vorhandene, standortgerechte Gehölzbestände sind nach Möglichkeit zu erhalten und durch entsprechende Pflegemaßnahmen zu sichern. Die Gehölze sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Gehölzschnitt hat in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

M3: Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen
Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schottersteinen oder vergleichbare Materialien).

4. M4: Naturnahe Gestaltung der Rückhaltefläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde ist die herzustellende Rückhaltefläche in Erdbauweise, mit wasserspeichernden Randzonen und mit Sträuchern und Bäumen in räumlicher Bauweise herzustellen und zu unterhalten.

Textfestsetzungen

5. M5: Kompensationsmaßnahme
Herstellung einer Streuobstwiese (Wildobst)

Innerhalb der in der Planurkunde festgesetzten Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine extensive Streuobstwiese zu entwickeln.

Innerhalb dieser Fläche sind mindestens 10 Obstgehölze in einem Abstand von 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die Bäume sowie die Krone sind vor Verbiss und Schälsschäden dauerhaft zu schützen. Es sollen Pflanzen der angeführten Pflanzlisten verwendet werden.

Wildobst (Bäume II. Größenordnung):

- Spierling Sorbus domestica
- Eberesche Sorbus aucuparia
- Vogelkirsche Prunus avium
- Wildapfel Malus sylvestris
- Wildbirne Pyrus pyramidalis

Hinweise:
In Anlehnung an die Grundsätze des EULLA-Programms „Mähwiesen und Weiden“ sind die Flächen mind. 1 mal, max. 2 mal jährlich zu mähen und das Mähgut abzufahren.

Durchführung der 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni und der 2. Mahd frühestens 8 Wochen später.

6. M6: Erhaltungsmaßnahmen
Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde sind die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten.

7. Zeitliche Umsetzung
Die festgesetzten Planierungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind in der ersten Pflanzperiode nach Errichten der Baukörper bzw. nach Fertigstellung der Straße durchzuführen.

8. Ausgleichsflächen – Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB
Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen M4 und M5 werden anteilig den Baugrundstücken sowie den Verkehrsflächen (541 m²) zugeordnet.

Pflanzlisten

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume I. Größenordnung

Spitzahorn	Acer platanoides	Walnuss	Juglans regia
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Traubeneiche	Quercus petraea
Hängebirke	Betula pendula	Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica	Winterlinde	Tilia cordata
Esche	Fraxinus excelsior		

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	Acer campestre	Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus	Mehlebeere	Sorbus aria
Vogelkirsche	Prunus avium		

Sträucher:

Echte Felsenbirne	Amelanchier ovalis	Schlehe	Prunus spinosa
Kornelkirsche	Cornus mas	Feldrose	Rosa arvensis
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Hundsrose	Rosa canina
Hasel	Corylus avellana	Brombeere	Rubus fruticosus
Zweigfingiger Weißdorn	Crataegus laevigata	Himbeere	Rubus idaeus
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Salweide	Salix caprea
Pflaflenhölchen	Euonymus europaea	Schwarzer Holunder	Sambucus racemosa
Liguster	Ligustrum vulgare	Schwarze Natter	Sambucus nigra
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	Lonicera xylosteum	Gemeiner Schneeball	Viburnum lantana
Faubaum	Rhamnus cathartica	Sanddorn	Hippophae rhamnoides

B Liste regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten:	Rosensorten:
Apfel von Goncels Böikenapfel	Haux Apfel
Danziger Kantapfel	Gellers Butterbirne
Gefammer Kardinal	Grüne Jagdbirne
	Pötelau Wasserbirne
	Pflaumen:
	Gelber Belleflour
	Roter Eisenapfel
	Gras Hebelsterne
	Sigma Tish
	Größer Rheinerischer Bonapfel

Größere Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

1. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +0, 10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.

2. Bei Befestigungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GIV (M), DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollen Befestigungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.

3. Das Kreiswasserwerk beantragt, bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen des Kreiswasserwerkes. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.

4. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Kreiswasserwerkes erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter.

5. Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4 l/s zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggf. Anlegung eines Löschwasserzettes).

6. Einer Nutzung von Oberflächen- oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird grundsätzlich nicht zugestimmt.

7. Soweit Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Des Weiteren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 493) sowie der Iga-Pressedienst (BfA 507/92).

8. Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentl. Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu unseren Gunsten gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungsstrassen.

9. Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.

10. Dachablaufwasserverwendung im häuslichen Bereich
Gemäß des § 3 Nr. 2 der am 21.05.2001 in der Fassung vom 05.12.2012 (BGBl. I S. 2562) in Kraft getretenen TrinkwV (TrinkwV) ist im Bereich des häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisternensammlung für WC-Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet. Bei Wasser für den menschlichen Gebrauch, einschließlich Wäsche waschen, muss es sich ansonsten um Trinkwasser handeln.

Anzeigepflichten
Die Inbetriebnahme der Regenwasserutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 6 TrinkwV)
Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden sein. Sichtbare Leitungen der Regenwasserutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Sämtliche Entnahmestellen der Regenwasserutzungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.

11. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Planänderungen ergeben sich nicht.

12. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltpflicht nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: http://mwk.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationblatt_28_2009_Stand_05.2011.pdf) Sofern bei dem Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Bei allen Bodentarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19751 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

13. Hinsichtlich der Behaltbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeugen ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen - RASL, Ausgabe 2006 zu beachten.

14. Kraneinsatz
Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.

15. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungsplicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen. Der Hinweis zum geplanten Termin von Erdarbeiten unter Angabe von genauem geographischen, der Gemarkung sowie der ALX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltpflicht nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: http://mwk.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationblatt_28_2009_Stand_05.2011.pdf) Sofern bei dem Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Bei allen Bodentarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19751 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.