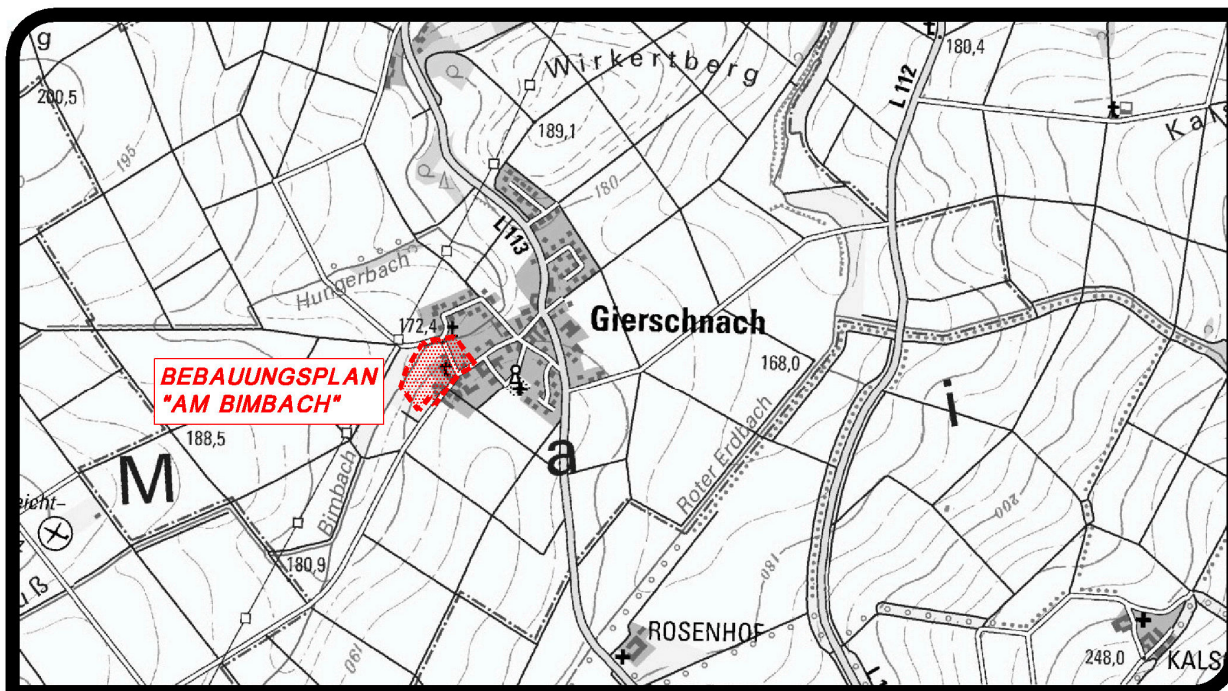


ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "AM BIMBACH"

ORTSGEMEINDE GIERSCHNACH
VERBANDSGEMEINDE MAIFELD

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 10 BAUGB

MASSTAB: 1:1.000

FORMAT: DIN A4

PROJ.-NR.: 12 059

DATUM: 18.03.2013

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
Info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de



Breitflächige Einleitung Niederschlagswasser aus Plangebiet in das Gewässer III. Ordnung (Bimbach) gemäß Entwässerungsplanung

Erneuerung Brücke/Überfahrt geplant

10 m - Abstand gemäß § 76 LWG

Gewässerrandstreifen







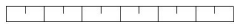
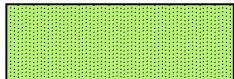

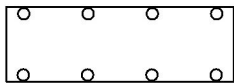





tatsächlicher eingemessener Bachlauf



NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG MI	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE II
GRUNDFLÄCHENZAHL 0,4	GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0,8
BAUWEISE 	DACHNEIGUNG geneigte Dächer/ Neigung siehe Text

ZEICHENERKLÄRUNG

	MI = Mischgebiet — überbaubare Grundstücksfläche — nicht überbaubare Grundstücksfläche
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) max.
	Geschoßflächenzahl (GFZ) max.
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers
	Öffentliche Grünfläche
	Wasserfläche (Bachlauf – Bimbach)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
A	Ordnungsbereich für die Landespflege
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	empfohlene Grundstücksgrenze
	Flurgrenze
	Höhenschichtlinie z.B. 175 m üNN.
	Tachymetrische Geländeaufnahme

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)

MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

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

Die gemäß § 6 (2) Ziffer 5, 7 und 8 BauNVO genannten

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
- Tankstellen*
- Vergnügungsstätten*

sind unzulässig.

Nach § 6 (3) ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten 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)

max. 0,4

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

max. 0,8

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

Maximal II Vollgeschosse.

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

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Bautyp 1: Traufhöhe max. **4,50 m**, Firsthöhe max. **10,50 m**

Bautyp 2: Traufhöhe max. **6,00 m**, Firsthöhe max. **9,50 m**

Die Höhen werden jeweils gemessen:

- **Traufhöhen** zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,
- **Firsthöhen** zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)

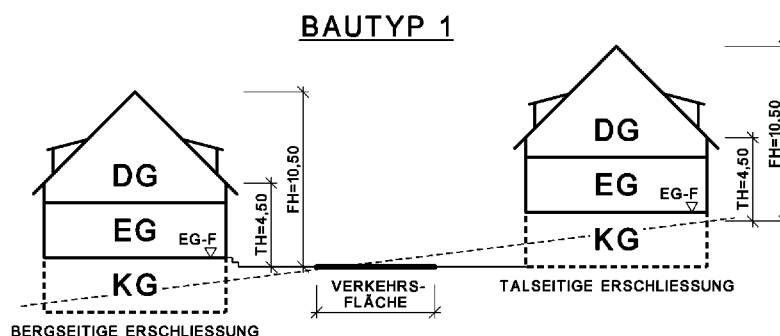
und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.

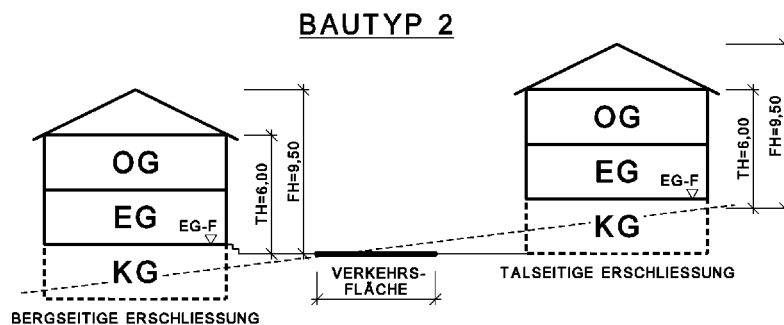
Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt:

a) Bei Erschließung von der **Talseite** her das höchste **bergseitig** an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.

b) Bei Erschließung von der **Bergseite** her die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende **Verkehrsfläche**.

Bei Erschließung der Baugrundstücke von der Tal- und Bergseite – Mehrfacherschließung oder nicht eindeutig zuordenbare Erschließung: Das höchste **bergseitig** an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.





3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Bereich der Bestandsbebauungen auf den Flurstücken 6/1 und 24 (jeweils Flur 11, Gemarkung Gierschnach) ist entsprechend der festgesetzten Baugrenzen eine einseitige Grenzbebauung zulässig (abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO).

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 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 vorgesehenen und festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A).

Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Nebenanlagen sowie Veränderungen der Bodenoberfläche im 10m-Bereich des Bimbachs (Abstand von der Uferlinie) gemäß § 76 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz genehmigungspflichtig sind. Der 10m-Bereich ist in der Planurkunde gekennzeichnet.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen die Flucht der rückwärtigen Baugrenze nicht überschreiten (Flucht = Linie der Baugrenze und ihre seitliche Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze). Sie sind damit innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen im definierten Umfang zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sind nur mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Diese Festsetzung gilt nur für die Situation einer direkten Orientierung der Einfahrt zur Straße hin, nicht für eine straßenparallele Ausrichtung.

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

ORDNUNGSBEREICH A - RANDLICHE EINGRÜNUNG (PRIVAT)

Zur randlichen Eingrünung ist im Ordnungsbereich A ein Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Innerhalb des Ordnungsbereichs A sind je Baugrundstück 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall mind. 10 Sträucher zu setzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Erle, Bruchweide, Fahlweide

*Sträucher: Schneeball, Grauweide, Ohrweide, Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder;
Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels*

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind nur geneigte Dächer in folgender Spannweite:

*Dachneigungsspannweite **Bautyp 1**: 25 ° bis 45 °*

*Dachneigungsspannweite **Bautyp 2**: 15° bis 30°.*

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

10 STELLPLÄTZE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 und § 88 (6) LBauO sowie § 47 LBauO)

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.

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

Einfriedungen (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (Hecken) u.ä.) der Grundstücke sind an den straßenseitigen Grenzen nur bis max. 1,0 m Höhe, gemessen von Oberkante Straßenfläche, zulässig.

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."

Gemäß § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) ist jeder verpflichtet, „mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.“

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstückflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Rückhaltebehältnisse sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche bzw. Dachfläche 4-5 m³ Rückhaltevolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Maifeld und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Wasserdurchlässige Beläge: Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sollen mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) befestigt werden, um eine Versickerung des Niederschlagswassers im Sinne von § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) zu gewährleisten.

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.

Baumschutz: Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Baumanpflanzungen: Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 14/16 cm, für Obstbäume eine Stammhöhe von 160 bis 180 cm und für Sträucher eine Höhe von 60 bis 100 cm. Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten; ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Die fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausführungsdetails und Pflegehinweise siehe auch Begründung.

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 0,5 m zurückbleiben.

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 der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, zu melden (0261/6675-3000). Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.

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)) durch den Bauherren zu berücksichtigen.

Drainagen: Drainagen dürfen nicht an die öffentliche Entwässerungskanalisation angeschlossen werden (gemäß DIN 1986, Teil 3, 2.5.3).

Rückstauenebene: Die Rückstauenebene der Kanalisation liegt im gesamten Baugebiet in Höhe der fertigen Straßenoberkante. Es wird dringend empfohlen, alle tiefer liegenden Ablaufstellen, vor allem im Keller, mit Rückstauvorrichtungen zu versehen.

Kellerentwässerung: Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Tiefenlage des Schmutzwasserkanals im Plangebiet und der zuvor benannten Rückstauenebene eine Kellerentwässerung im freien Gefälle nicht möglich ist.

Allgemeine Hinweise zur Bebaubarkeit: Zum Plangebiet wurde ein geotechnisches Gutachten der Dr. Jung+Lang Ingenieure GmbH – Geotechnik und Umwelt, Trier, erarbeitet (22.10.2012): Im Zuge der Baugrunderkundung im Oktober 2012 wurden in allen Bohrungen in den unbefestigten Bereichen Wasserzutritte festgestellt und daher die Wasserstände gemessen. Wasser stand demnach zwischen 0,38 m und 1,4 m unter Ansatzpunkt (entsprechend 170,9 – 171,7 m NN). Die Grundwasserverhältnisse im Bereich des Baufeldes werden beeinflusst von den Wasserständen des Bimbachs. Bedingt auch durch die landwirtschaftliche Vornutzung des Geländes (und die damit verbundene oberflächennahe Auflockerung) ist mit Vernässungen des Bodens in der Oberzone insbesondere nach Niederschlägen auf dem gesamten Gelände zu rechnen.

Der Gutachter empfiehlt für die spätere Bebauung auf das jeweilige Bauvorhaben abgestimmte Untersuchungen durchzuführen und einen entsprechenden Geotechnischen Bericht zu erstellen. Es kann jedoch auf der Grundlage der durchgeführten Aufschlüsse darauf hingewiesen werden, dass konzentrierte Lastabtragung z.B. mittels Einzel- und Streifenfundamenten im Bereich der Niederungstone zu anhaltenden Setzungen führen. Gründungen auf Einzel- und Streifenfundamenten werden bei nicht unterkellerten Gebäuden im Bereich der Niederungstone nicht empfohlen. Sofern eine Unterkellerung ausgeführt wird, sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich, um die Baugrube trocken zu halten. Die Untergeschosse sind gegen drückendes Wasser abzudichten.

Zur Abklärung der lokalen Baugrundverhältnisse wird dringend angeraten, für die einzelnen Gebäude **individuelle Baugrunduntersuchungen** durchzuführen, um insbesondere die Gründungs- und Abdichtungsmaßnahmen im Einzelfall zu bestimmen. Das geotechnische Gutachten der Dr. Jung+Lang Ingenieure GmbH – Geotechnik und Umwelt, Trier vom 22.10.2012 wird als Anlage der Begründung geführt und ist bei der Verbandsgemeindeverwaltung Maifeld einsehbar.

Es ist Sache des Bauherrn, Fragen der Beschaffenheit des Baugrundes auf eigene Kosten zu klären, in die Planung einzubeziehen und die ggfs. erforderlichen Schutzmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil v. 18.12.2002 – 18 U 88/02).

10m-Bereich zum Bimbach gemäß § 76 LWG: Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Nebenanlagen sowie Veränderungen der Bodenoberfläche im 10m-Bereich des Bimbachs (Abstand von der Uferlinie) gemäß § 76 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz genehmigungspflichtig sind. Der 10m-Bereich ist in der Planurkunde gekennzeichnet.

Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltungen nicht verwendet werden. Zur Dacheindeckung sollten nur dunkelfarbene Materialien in den Farbtönen anthrazit/schieferfarben, dunkelgrau und dunkelbraun Verwendung finden.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage einer tachymetrischen Geländeaufnahme.