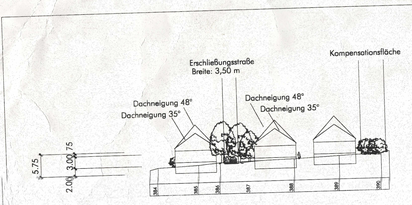
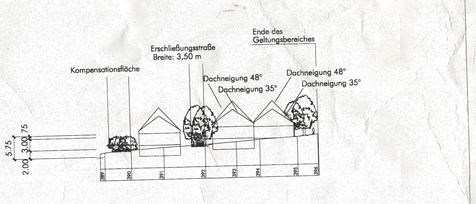
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE PRONSFELD "Auf Schweinepaisch"



Schnitt 1-1



Schnitt 2-2

m ü. NN

Profile Maßstab 1 : 500

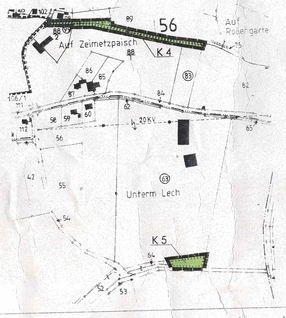
Ordnungsziffer A1	
MI	II
0.60	1.20
o	35 - 48°

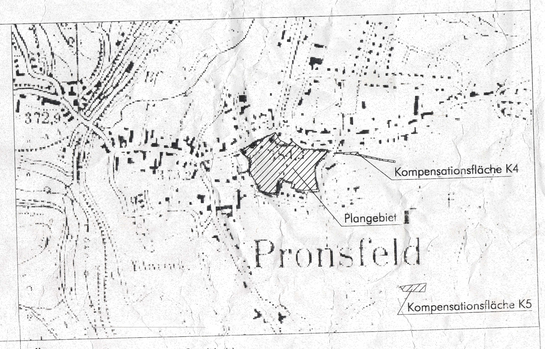
Ordnungsziffer A2	
MI	II
0.40	0.80
o	35 - 48°

Ordnungsziffer B	
WA	II
0.30	0.60
o	35 - 48°



Teilbereich A M 1:1000





Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches (unmaßstäblich) Übersichtskarte (unmaßstäblich)

A Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 (1) BauGB sowie BauNVO

1. Bauliche Nutzung:
Im Geltungsbereich der Ordnungsziffern A1 und A2 wird nach § 6 BauNVO "Mischgebiet" (MI) festgesetzt. Zulässig sind gemäß § 6 Absatz 2: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe.
Zulässig sind außerdem Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a, Absatz 3 Nr.2, jedoch nur im Bereich der Ordnungsziffer A1, im Bereich der Ordnungsziffer A2 werden diese nicht zugelassen.
Nicht zugelassen werden Tankstellen gemäß BauNVO § 6, Absatz 2, Punkt 7.
Die Ausnahme nach § 6 Absatz 3 werden nicht zugelassen.

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer B wird nach § 4 BauNVO "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Zulässig sind gemäß § 4 Absatz 2: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die Ausnahme nach BauNVO § 4, Absatz 3: Betriebe für Beherbergungsgewerbe wird zugelassen, alle anderen Ausnahmen werden nicht zugelassen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

2. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgeschrieben, es wird festgesetzt:
im Geltungsbereich der Ordnungsziffer A1: GRZ = 0,60 / GFZ = 1,20
A2: GRZ = 0,40 / GFZ = 0,80
im Geltungsbereich der Ordnungsziffer B: GRZ = 0,30 / GFZ = 0,60
Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind. Die in der Planunterlage eingetragenen Baugrenzen sind unbedingt einzuhalten, auch wenn die vorgesehenen GRZ - und GFZ - Werte nicht ausgeschöpft werden können.

3. Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage:
Im Geltungsbereich der Ordnungsziffern A und B darf die maximale Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Unterkante Dachhaut) der Baukörper 5,75 m, die Gesamthöhe (Firstpunkt) 11,50 m nicht übersteigen. Bezugspunkt hierfür ist bei talseitigen Grundstücken die Oberkante der Erschließungsstraße, bei bergseitigen der höchste an das Gebäude angrenzende Punkt des Urgeländes an der Straßenseite. Überschreitungen durch Rücksprünge in der Fassade sind zulässig.
An Baumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden (Stand 6.1999) kann von o.g. Festsetzungen abgewichen werden, wenn die Höhe der bestehenden Gebäude höher als 5,75 m über OK Urgelände ist, in diesem Fall sind die Höhen der bestehenden Gebäude als Maximal-Höhen für neue Gebäude / Gebäudeteile einzuhalten. Überschreitungen durch Rücksprünge in der Fassade sind zulässig.

4. Zahl der Vollgeschosse:
Im gesamten Geltungsbereich ist eine II-geschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Überschreitung der Zweigeschoßigkeit ist zulässig, wenn es sich dabei um ein Geschoß im Dachraum im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt. Dabei darf jedoch die vorgeschriebene Wand- und Gebäudehöhe (Bezugspunkt wie vor) nicht überschritten werden.
Außerdem gilt: Baumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden (Stand 6.1999) können sich dem Bestand orientieren.

5. Bauweise:
Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist offene Bauweise festgesetzt. Hiervon abweichend können Gebäude im Geltungsbereich der Ordnungsziffer A1 eine Gesamtlänge von 85m aufweisen.

6. Stellung der baulichen Anlagen:
Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung (<----------->) ist zwingend einzuhalten.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO

1. Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten:
Geltungsbereiche der Ordnungsziffern A1, A2 und B:
Es sind geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 48° zulässig. Eine Abwinkelung des Satteldaches in der Giebelspitze zum Krüppelwalm ist erlaubt. Der Dachüberstand darf 60 cm nicht überschreiten. Garagen sind in der gleichen Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes zu errichten.
Drempel sind zulässig, wobei die jeweils vorgeschriebene Wandhöhe nicht überschritten werden darf.
Dachaufbauten sind als Schlepp- oder Spitzgauben erlaubt. Hierbei ist ein seitlicher Abstand zur Giebelwand von mindestens 1m einzuhalten. Die Höhe der Gauben darf max. 2 m betragen. Bei Spitzgauben darf das Gaupendach abgewalmt werden, die Breite des Gaupentersters muß kleiner sein als seine Höhe (stehende Formate). Dacheinschnitte in den Längsfronten als Balkone oder Loggien sind unzulässig.
Für den Geltungsbereich der Ordnungsziffer A 1 gilt: Baumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden (Stand 1999) dürfen sich an der vorhandenen Situation orientieren. In diesem Bereich dürfen Gebäudeteile und Anbauten auch als Flachdach ausgeführt werden.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude
Geltungsbereiche der Ordnungsziffern A1, A2 und B:
Fassade:
Für die Außenwände sind als Oberflächenmaterialien zulässig: Putze, helle Fassadenklinker, Naturstein. Aufwendige Struktur- und Zierputze sind ausgeschlossen.
Holzhäuser sind zulässig. Holzblockhäuser in Rundstammbauweise sind nicht zulässig.
Für den Geltungsbereich der Ordnungsziffer A gilt: Baumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden (Stand 1999) dürfen sich an der vorhandenen Situation orientieren.
Dach:
Die Dacheindeckung ist in anthrazit-farbenen oder rotbraunem Material auszuführen (z.B. Naturschiefer, Kunstschiefer, Dachziegel, Betondachsteine). Dachverglasungen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind erlaubt. Wellplatten sind als Bedachungsmaterial ausgeschlossen.

3. Gestaltung der Außenanlagen:
Geltungsbereiche der Ordnungsziffern A1, A2 und B:
Aufschüttungen und Abtragungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m erlaubt. Bezugspunkt hierzu ist das natürliche Urgelände. Einfriedungen sind als Staketenzäune (max. 0,90 m hoch) oder Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Für den Bau von Stützmauern oder die Böschungsbefestigung dürfen keine Planungssysteme verwendet werden. Zulässig sind Natursteinmauern oder bepflanzte Böschungen.
Sichtbehinderungen durch Bepflanzungen, Stapelungen, Ablagerungen usw. im Bereich der Sichtflächen an den Straßeneinmündungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m über Straßenoberkante zulässig.

C Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25 BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplatzen, Hofflächen, Zufahrten u. o. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schottertragen u. o.
2. Die im Plan dargestellten Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Geeignet sind z. B. Schotter, werkfugig verlegtes Pflaster u. a.
3. Das gesamte aus dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist einer örtlichen dezentralen Versickerung zuzuführen. Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken selbst z. B. in flachen Rasenmulden zu versickern. Für Niederschlagswasser aus dem Straßenraum ist eine flache, begrünte Straßen-Seitenmulde vorzusehen. Die Bemessungsgröße der Rückhalte- und Versickerungsmulden beträgt 50 l pro m² versiegelter Fläche. Mulden und Graben zur Versickerung sollen eine Tiefe von 0,30 m nicht überschreiten. Die Versickerungsmulden der Privatgrundstücke sind mit Notüberläufen an die Straßen-Seitenmulden bzw. direkt an die Flächen K 1 bis K 3 anzuschließen. Nicht versickerbares Wasser wird auf Fläche K 2 breitflächig an den dort verlaufenden Bach abgegeben. Der Überlauf von Fläche K 3 wird an die Kanalisation des Lehweges angeschlossen.
4. Seitlich der Straße angeordnete Versickerungsmulden dürfen pro Baugrundstück einmal auf einer Breite von max. 5 m mit einer als Pflastermulde oder Kastenrinne ausgebildeten Zufahrt gequert werden, wobei die Abflußverhältnisse zu gewährleisten sind. Verrohrungen sind unzulässig.
5. Auf den Flächen K 1 bis K 3 sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
   - K 1: Erhalt der vorhandenen Baumhecke, ergänzend Pflanzung junger Bäume auf dem bisher baumfreien Flächenanteil. Anlage eines offenen Grabens zur Versickerung von Niederschlagswasser.
   - K 2: Anlage flacher, bewachsener Erdmulden mit freier Sukzession, truppweise Pflanzungstandortgerechter Gehölze.
   - K 3: Anlage flacher, begrünter Gräben zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Bepflanzung der Seitenflächen mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern.
6. Auf öffentlichen und privaten Grünflächen innerhalb des Baugebietes dürfen keine Düngemittel und keine Biozide eingesetzt werden.
7. Die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume sind mit einer Abweichung von max. 3 m am dargestellten Standort zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
8. Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken je ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
9. Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes überwiegend heimische Laubholzarten zu verwenden, z. B.:
   Bäume 1. Ordnung:
   Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Winterlinde (Tilia cordata), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Mehlbeere (Sorbus aria), halb- und hochstämmige Obstbäume u. a.
   Sträucher
   Hasel (Corylus avellana), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Wildrosen (Rosa canina) u. a.
   Fläche K 2:
   Silberweide (Salix alba), Esche (Fraxinus excelsior), Schw. Holunder (Sambus nigra), Ohrchenweide (Salix aurita), Salweide (Salix caprea) u. a.
10. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitär zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

D Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen gem. § 9 (1a) Satz 2 BauGB

1. Herstellung und max. 5 Jahre Fertigstellungspflege des landespflegerischer Maßnahmen K 1 - K 5 sind gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB auf der Grundlage des Versiegelungsanteils zu 90% allen neu bebaubaren Grundstücken und zu 10% den Verkehrsanlagen zugeordnet.
2. Versickerungsmulden auf öffentlichen Flächen sind von der Gemeinde zeitgleich mit dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraße herzustellen. Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen und Flächen für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen sind von der Gemeinde durchzuführen.
3. Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezug des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer anzulegen.
4. Versickerungsmulden auf den Privatgrundstücken sind mit der Fertigstellung der Gebäudedächer zu erstellen.
5. Die landespflegerischen Maßnahmen sind spätestens mit Gebrauchstertigkeit der Erschließungsanlagen durchzuführen.

E Hinweise

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
2. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
3. Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser z. B. für die Gartenbewässerung zu verwenden.
4. Der Anschluß von Drainagen an den Schmutz- oder Mischwasserkanal ist unzulässig. Daher sollen Kellergeschoße entweder wasserdicht ausgeführt werden oder das anfallende Sickerwasser/ Hangzugwasser soll mittels Grunddrainage in einen Sammelschacht geführt und von dort in die private Versickerungsmulde oder in eine Brauchwasseranlage gepumpt werden, um Feuchteschäden am Mauerwerk zu vermindern.
   Diese besonderen Vorkehrungen für die Entwässerung entfallen bei einem Verzicht auf das Kellergeschoß.
5. Weitere landespflegerische Kompensationsmaßnahmen K 4 und K 5 finden außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches auf den Flurstücken Nr. 83 tlw., 88/1 tlw. und 99 der Flur 56, Gemarkung "Auf Zeimetzpaisch" sowie auf Flurstück Nr. 63 tlw. der Flur 55, Gemarkung "Unterm Lech" statt. Eine Erläuterung erfolgt in Kapitel 5 und Karte 3 des landespflegerischen Planungsbeitrages.
6. Anpflanzungen sind, soweit erforderlich, mit der RWE Energie AG abzustimmen.

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes über die Errichtung eines Fonds "Aufbauhilfe" vom 15.12.1997 (BGBl. I S.2970), des § 24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung der Genehmigung von Investitionsvorhaben vom 28.03.1996 (GVBl. S. 382), sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) wird nach Beschluß des Gemeinderates vom 14.05.1990 (BGBl. S. 132), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.09.1994 (BGBl. I S. 2325), Landesbauordnung (BauO) vom 24.11.1986 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.1994 (GVBl. S. 280), Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.1995 (GVBl. S. 259), Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 05.12.1996 (GVBl. S. 325), Landesgesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom 22.12.1989 (GVBl. S. 265), Landesgesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (AGBNatSchG) vom 28.09.1978 (GVBl. S. 487), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesgesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 22.12.1989 (GVBl. S. 265), Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (LNatSchG) vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesgesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege vom 22.12.1989 (GVBl. S. 265), Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturlandschaft (DSchPflG) (Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Landesverordnung vom 28.10.1993 (GVBl. S. 595