

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Wohnen in der Flur 12, Flurstück 4/1“ der Ortsgemeinde Holzheim

1. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß und Höhe der baulichen Nutzung
- 2.3 Bauweise - überbaubare Grundstücksflächen
- 2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 2.5 Anzahl der Wohnungen

3. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

- 3.1 Dächer
- 3.2 Fassaden
- 3.3 Gestaltung befestigter Flächen
- 3.4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen
- 3.5 Einfriedungen

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 4.1 Private Grünflächen
- 4.2 Zuordnung von Ausgleichsflächen

5. HINWEISE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Wohnen in der Flur 12, Flurstück 35/1“ der Ortsgemeinde Holzheim

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich ist in der Planurkunde gemäß Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen dienen vorwiegend dem Wohnen. Sie sind gemäß § 1 Abs. 2 Punkt 3 und § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet -WA-** festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.2 Maß und Höhe der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Für das „Allgemeine Wohngebiet“ werden die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Firsthöhe (FH) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstwerte festgesetzt:

GRZ = 0,3 GFZ = 0,6 2 Vollgeschosse.

Gebäudehöhe (H) als Höchstmaß

H = 10,0 m für Satteldächer und sonstige geneigte Dachformen über 16 Grad

H = 8,0 m für einseitige Pultdächer über 16 Grad

H = 7,5 m für Flachdach und flachgeneigte Dächer von 0 bis 16 Grad

Oberer Bezugspunkt ist die Obere Dachbegrenzungskante (Firstlinie bei geneigten Dächern, Attika bei Flachdächern).

Als unterer Bezugspunkt für H gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante natürliches Gelände, am tiefstem Geländepunkt gemessen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 3 Nr. 2 u. § 18 Abs. 1 BauNVO).

2.3 Bauweise - überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und 4 sowie § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Für das „Allgemeine Wohngebiet“ wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen höchstens 50 m lang sein.

Zulässig sind hier Einzelhäuser.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.

2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie geschlossene Garagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Bei geschlossenen Garagen muss der Abstand von der straßenseitigen Grundstücksbegrenzung bis Vorderkante Garage mindestens 5,00 m betragen.

Überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind auch innerhalb der Flächen zwischen überbaubarer Fläche und Erschließungsstraße zulässig.

2.5 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei festgesetzt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Wohnen in der Flur 12, Flurstück 35/1“ der Ortsgemeinde Holzheim

3. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

3.1 Dachform und Dachneigung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Für die Hauptgebäude sind die Dachformen Sattel- bzw. Walmdach und alle daraus abgeleiteten Formen sowie Flachdach zulässig.

Für Garagen und eingeschossige Nebengebäude sind Flachdächer, Satteldächer und geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind mit einer Kiesschicht zu versehen oder zu begrünen.

3.2 Fassaden

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Zulässige Fassadenmaterialien sind Sichtmauerwerke, Putze, Naturstein, Holzverschalung.

Nicht zulässig sind Metall- und Glasfassaden, Kunststoffverkleidungen sowie Blockbohlenbauweise.

3.3 Gestaltung befestigter Flächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. Nr. 3 LBauO)

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen, etc. sind als wasserdurchlässige Flächen auszubilden, sofern andere Rechtsvorschriften nicht die Verwendung versiegelter Beläge vorschreiben.

Als Befestigungen sind z.B. breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder andere wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zulässig.

3.4 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. Nr. 3 und Nr. 7 LBauO)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die tatsächlich nicht überbauten Grundstücksflächen – also auch die innerhalb der überbaubaren Flächen – als Garten-/Grünflächen anzulegen.

Für eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind zu einem Anteil von 30 % heimische Laubgehölze zu verwenden.

Pflanzliste Bäume:

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere
Sorbus aria – Echte Mehlbeere
Prunus avium - Vogelkirsche
Malus sylvestris - Wildapfel
Obstbäume i. Sorten

Mindest- Pflanzqualität: H. 3xv.mB, StU 12-14 cm

Pflanzliste Sträucher:

Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Gewöhl. Schneeball
Mindest- Pflanzqualität: Sträucher: v.Str. 4 Tr. 60- 100 cm

Hinweis: Erdanschüttungen (z.B. Terrassen) sind möglichst flach zu verziehen und in die Topografie einzubinden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan
„Wohnen in der Flur 12, Flurstück 35/1“
der Ortsgemeinde Holzheim

3.5 Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Höhe von Einfriedungsmauern wird auf straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf maximal 0,80 m und auf den sonstigen Grundstücksgrenzen auf maximal 1,20 m begrenzt. Zäune sind ohne Sockel und mit einem Mindestabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und Gelände auszuführen.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Bezeichnet im Plan mit Nr. 1

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entwicklung einer Siedlungsrandeingrünung aus Laubgehölzen am nördlichen und westlichen Siedlungsrand.

Innerhalb der im Plan entsprechend gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen“ ist gemäß Plandarstellung eine dreireihige Hecke aus standorttypischen Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die Sträucher sind in Gruppen von 2-5 Stück pro Art zu pflanzen; der Pflanzabstand beträgt 1 m x 1 m.

Zusätzlich sind an den im Plan gekennzeichneten Standorten hochstämmige Laubbäume gemäß der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Pflanzliste Bäume:

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Malus sylvestris - Wildapfel

Mindest- Pflanzqualität: H. 3xv.mB, StU 12-14 cm

Pflanzliste Sträucher:

Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana -Hasel
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rosa canina - Hundsrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Gewöhl. Schneeball

Mindest- Pflanzqualität: Sträucher: v.Str. 4 Tr. 60- 100 cm

Pflege Gehölze:

Durchführung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen

Der Erfolg der Pflanzmaßnahme ist nach erfolgter Fertigstellungspflege und einer 2-jährigen Entwicklungspflege bei der Baugenehmigungsbehörde nachzuweisen.

4.2 Zuordnung der Ausgleichsflächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Wohnen in der Flur 12, Flurstück 35/1“ der Ortsgemeinde Holzheim

5. HINWEISE

- 5.1 Entnahme und Rückschnitt von Gehölzbestand ist ausschließlich in der Zeit vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig
- 5.2 Der Wurzelbereich von bestehenden und neu zu pflanzenden Bäumen ist auf einer Fläche von 2,5 m x 2,5 m bei Bäumen II. Ordnung und 3,0 m x 4,0 m bei Bäumen I. Ordnung von Überbauung und Versiegelung freizuhalten bzw. freizulegen. Zulässig sind z.B. Schotterrasen, großfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken und andere wasserdurchlässige Materialien.
- 5.3 Es wird empfohlen, anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser in Zisternen aufzufangen (30 l/m² Dachfläche) und zu nutzen. Brauchwassernutzungsanlagen sind unter Hinweis auf § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung dem zuständigen Gesundheitsamt in Bad Ems vor Inbetriebnahme anzuzeigen.
- 5.4 Den Bauunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan und ein Bepflanzungsplan beizufügen. Die Abnahme bzw. Fertigstellung der Pflanzmaßnahme ist nach erfolgter einjähriger Fertigstellungspflege und zweijähriger Entwicklungspflege der Genehmigungsbehörde nachzuweisen.
- 5.5 Nach § 15 der LBauO müssen Gebäude so errichtet werden, dass in einem Brandfalle u. a. auch wirksame Löscharbeiten möglich sind.
- Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.
- Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
- 5.6 Gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz (DSchG RLP) besteht die Pflicht, Funde bzw. Fundstellen anzuzeigen, zu erhalten und abzuliefern.
- Kontakt: Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz oder per E-Mail (landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder unter Rufnummer 0261/6675-3000.
- Die Bauherrschaften sind verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher mit der Direktion Landesarchäologie abzustimmen.
- Die Bauherrschaften sind verpflichtet, den Beginn von Bauarbeiten der Direktion Landesarchäologie anzuzeigen.
- Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in archäologischen Verdachtsflächen sind ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 150.000 € geahndet werden.
- 5.7 Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- u. ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.
- Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Untersuchungen des Baugrunds bezüglich evtl. Altlasten, der Standsicherheit und der Grundwasserverhältnisse empfohlen.

Aufgestellt:

Fachingen, im August 2025

Dipl.-Ing. Michael Kürzinger

Ausgefertigt:

Holzheim, den _____

Werner Dittmar
Ortsbürgermeister