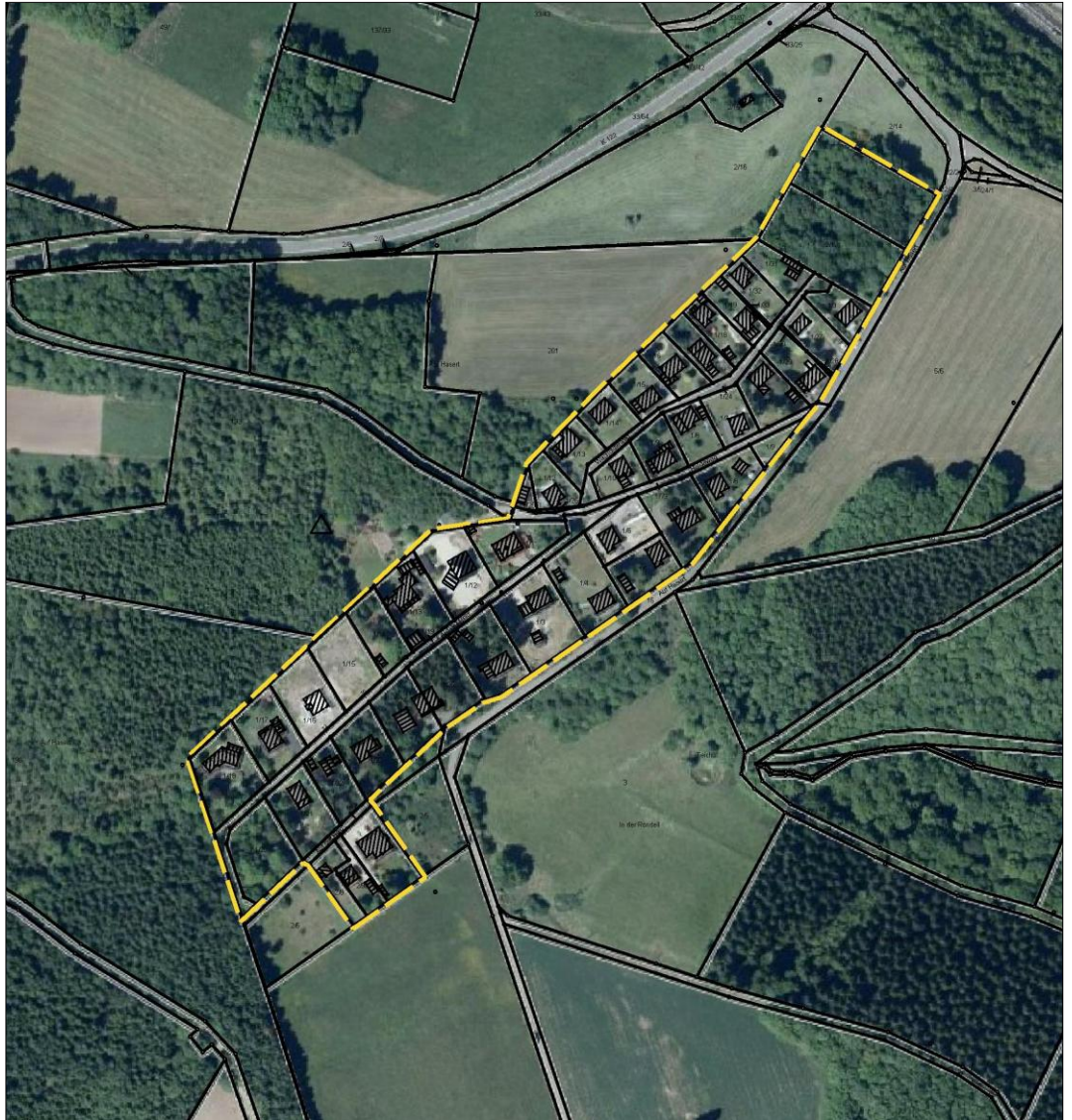


Textfestsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Hasert / Auf der Heid“ der Ortsgemeinde Heisdorf



Fassung gemäß Beschluss des Ortsgemeinderates vom 31.07.2018



Elcherather Straße 7 · 54616 Winterspelt
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 · fax 0 65 55 / 92 03 10
e-mail info@plan-lenz.de · www.plan-lenz.de

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

1. Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird nach § 4 BauNVO „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) festgesetzt.

Zulässig sind Nutzungen nach § 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

sowie die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die übrigen Ausnahmen nach BauNVO § 4, Absatz 3 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgeschrieben, als Höchstmaß wird festgesetzt:

$$GRZ = 0,30$$

Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, eine Überschreitung dieser Obergrenze nach § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind Anlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten mitzurechnen.

3. Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte maximale sichtbare Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut) sowie die Gesamthöhe der Baukörper darf nicht überschritten werden, es wird festgesetzt:

maximale sichtbare Wandhöhe	6,50 m
-----------------------------	--------

maximal zulässige Gebäudehöhe	12,00 m
-------------------------------	---------

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gilt das angrenzende natürliche Gelände. Die zulässigen sichtbaren Wand- und Gebäudehöhen dürfen auch an den der Straße abgewandten Gebäudeseiten nicht überschritten werden.

Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Stand: 04/2018) dürfen sich an der bestehenden Situation orientieren.

4. Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist offene Bauweise festgesetzt. Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, Reihenhäuser dagegen sind unzulässig.

B Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1), 15, 20 und 25b BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a..
2. Die Nutzung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig.
3. Auf der privaten Grünfläche der Flurstücke 1/2 und 2/2 der Flur 4 sind der Baumbestand und die vorhandenen Feuchtstellen zu erhalten. Zur Entwicklung eines Feuchtwaldbiotops ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.
4. Die Rodung von Gehölzen darf nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar erfolgen.
5. Bei Neubebauung der Grundstücke ist je ein Obst- oder Laub-Hochstamm pro Grundstück anzupflanzen.
6. Bei Abbruch und Ersatz von bestehenden Gebäuden, bei Umbaumaßnahmen oder Aufstockung von Gebäuden sind jeweils 2 Halbhöhlen für gebäudebewohnende Vögel in ausreichender Höhe an glatten Wänden anzubringen. Das Aufhängen weiterer Meisenkästen wird empfohlen. Ferner sind jeweils 2 Fledermaus-Halbhöhlen in mind. 3 m Höhe an Gebäuden bzw. Bäumen anzubringen.

C Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
2. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
3. Sollten gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.
4. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.
5. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des §1 der PlanzV (Stand der Planunterlage: August 2017).