

TEXTFESTSETZUNGEN

PROJEKT-NR. 11 228
AUSDRUCK: 30. JUNI 2003

STAND: SCHLUSSFASSUNG
AZ: RU-RG

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung WA	Zahl der Vollgeschosse II TH max. = 4,50 m FH max. = 10,00 m
Grundflächenzahl 0,4 inkl. Nebenanlagen: max. 0,45	Geschossflächenzahl 0,8
Bauweise 	Dachform geneigte Dächer 30° bis 48°

30. Juni 2003

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)

Folgende Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Ziffer 2)
- Gartenbaubetriebe (Ziffer 4)
- Tankstellen (Ziffer 5)

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 1 BauNVO)

max. 0,4

Zusammen mit den Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO darf die Grundflächenzahl maximal einen Wert von 0,45 erreichen (vgl. § 19 (4) BauNVO).

1.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)

max. 0,8



1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)

maximal II Vollgeschosse

Hinweis: Das 2. Vollgeschoss ist im Dachraum unterzubringen.

1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)

Die Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

- **Traufhöhe: max. 4,50 m**
- **Firsthöhe: max. 10,00 m**

Die Höhen werden stets zwischen

- *dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw.*
- *der Oberkante First (Firsthöhe)*

und dem zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt jeweils die höchste an das Baugrundstück angrenzende erschließende öffentliche Verkehrsfläche.

1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.4 STELLUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 und § (2) BauGB)

1.4.1 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) i. V. m. § 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,60 m über höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche liegen.



1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)

Garagen und Carports dürfen die Flucht der vorderen und rückwärtigen Baugrenze nicht überschreiten.

1.7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

1.7.1 ERHALT, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DES WEIDENBRUCHWALDS – ORDNUNGSBEREICH A

Der vorhandene Weidenbruchwald (Fläche gemäss § 24 LPflG) ist so in seinem charakteristischen Zustand zu erhalten, dass Lebensstätte und Lebensgemeinschaften im Weidenbruchwald erhalten bleiben.

1.7.2 ENTWICKLUNG EINER PUFFERZONE UM DEN WEIDENBRUCHWALD – ORDNUNGSBEREICH B

Um den Weidenbruchwald ist eine Pufferzone zu entwickeln, die der freien Sukzession zu überlassen ist; zur Pflege der Pufferzone ist alle 2 Jahre eine Mahd durchzuführen, die aufkommenden Gehölze sind je nach Bedarf alle 2 bis 5 Jahre zu entfernen. Zwischen dieser Pufferzone – am Ostrand zwischen dem Weidenbruchwald selbst – und den privaten Baugrundstücken ist ein dem Landschaftsbild angepasster Zaun (Weidezaun, Holzzaun etc.) zu errichten. Entlang dieses Zauns sind Mauern, Sockelmauern oder durchlaufende Zaun-Fundamente unzulässig.



1.7.3 DRAINAGEN

Drainagen zur Ableitung auftretenden Grundwassers sind unzulässig.

1.8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation und Strom sind unterirdisch zu verlegen.

1.9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

1.9.1 BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE INKL. ORDNUNGSBEREICH C

Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche und insbesondere (darin flächenmäßig eingeschlossen) die Flächen mit Pflanzbindungen und der Kennzeichnung Ordnungsbereich C sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen und zwar überwiegend entlang der hinteren Grundstücksgrenze. Pro 100 m² Pflanzfläche sind 1 Baum I. Größenordnung oder 2 Laubbäume II. Größenordnung und mindestens 25 Sträucher zu setzen. Werden Obstbäume als Bäume II. Ordnung angepflanzt, so sind um den Bereich der Obstbäume entsprechend weniger Sträucher anzupflanzen, um eine dauerhafte, artgerechte Pflege der Obstbäume zu ermöglichen. Ausfallende Bäume sind zu ersetzen. Die Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen.

Artenauswahl (siehe Anhang an Textfestsetzungen).

1.9.2 BEPFLANZUNG DES SPIELPLATZES IM OSTEN DES PLANGEBIETS

Der Spielplatz ist naturnah zu gestalten. Auf mindestens 25% der Fläche des Spielplatzes sind heimische ungiftige standortgerechte Gehölze zu setzen. Pro 100 m² Pflanzfläche sind 1 Baum I. Größenordnung oder 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume als Hochstämme und mindestens 25 Sträucher zu setzen.

Artenauswahl (siehe Anhang an Textfestsetzungen).

30. Juni 2003



1.9.3 BEPFLANZUNG DES STRASSENRAUMS

Im Straßenraum sowie auf dem Parkplatz sind insgesamt mindestens 6 Straßenbäume einer Art/Sorte zu pflanzen.

1.10 ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB)

Die durch entsprechendes Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzung heimischer Laubgehölze oder regionstypischer Obstbäume zu ersetzen.

1.11 FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Ziff. 26 BauGB)

*Zur Herstellung des Straßenkörpers **notwendige Böschungen** liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in einer Breite von bis zu 2,50 m (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) zu dulden.*

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Rückenstützen sowie Stützmauern sind entlang der Straßenbegrenzungslinien auf den angrenzenden privaten Grundstücken in der erforderlichen Breite zu dulden.



2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

An Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind spiegelnde Materialien unzulässig.

Holz Häuser, mit Ausnahme von Holzblockhäusern in voll sichtbarem Rund- oder Stammholz, sind zulässig. Verkleidungen aus Holz sind (auch ganzflächig) zulässig.

2.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig ist nur das geneigte Dach mit einer Neigung von 30° bis 48°. Pult- und Tonnendächer sind abweichend davon auch mit einer geringeren Dachneigung zulässig. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinn des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

2.1.2 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Zur Dacheindeckung sind nur dunkelfarbige Materialien zu verwenden. Rote, grellbunte bzw. glänzende Materialien sind unzulässig. Die Dacheindeckung ist in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.



HINWEISE

Kellerabdichtung: Aufgrund zeitweilig hohen Grundwasserstands wird empfohlen, auf die Errichtung von Kellern zu verzichten. Werden **Keller** gebaut, so sind diese **gegen dauerhaft drückendes Wasser abzudichten**. (Weitere Informationen siehe Geotechnischer Bericht im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan.)

Rückhaltung von Niederschlagswasser: 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 Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser soll als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 - 5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist dem Abwasserbeseitigungs-Pflichtigen zu melden.

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.

Wasserdurchlässige Beläge: Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sollen mit offenporigen Belägen (Ökopflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen etc.) befestigt werden, um eine Versickerung zu gewährleisten.

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 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, in Koblenz, zu melden (Tel.: 02 61 / 7 36 26).

Höhenschichtlinien: Die Höhen- und vermessungstechnische Bestands-Darstellung erfolgt auf Grundlage einer Vermessung im Auftrag der Karst Ingenieure GmbH.

30. Juni 2003

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume I. Größenordnung

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume II. Größenordnung:

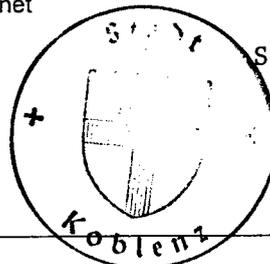
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher: Pflanzempfehlung des BUND (Kreisgruppe Mayen-Koblenz, Koblenz-Stadt):

Lateinischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe (in m)	Standort/ Boden	Bedeutung für	
				Vögel	Insekten
<i>Berberis vulgaris</i> *	Berberitze	8-15	normal/trocken	mittel	hoch
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe	5-10	normal	mittel	hoch
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	2-4	normal/trocken	mittel	hoch
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	4-6	normal	hoch	mittel
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	1-2	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Euonymus europaeus</i> *	Pfaffenhütchen	2-3	normal	mittel	mittel
<i>Ligustrum vulgare</i> *	Gewöhnlicher Liguster	1-3	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Lonicera xylosteum</i> *	Heckenkirsche	1-3	normal	hoch	hoch
<i>Prunus mahaleb</i> *	Steinweichsel	4-8	normal/trocken	hoch	hoch
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	8-12	normal/feucht	hoch	hoch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	2-3	normal	sehr hoch	sehr hoch
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	2-4	normal/feucht	mittel	mittel
<i>Ribes alpinum</i> *	Alpen-Johannisbeere	1-2	normal	mittel	mittel
<i>Rosa canina</i>	Wildrose	2-3	normal/trocken	sehr hoch	sehr hoch
<i>Rosa rubiginosa</i>	Zaunrose	2-3	normal/trocken	hoch	sehr hoch
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	1-2	normal	hoch	hoch
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	1-2	normal	hoch	hoch
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	4-6	feucht	mittel	mittel
<i>Salix caprea</i>	Salweide	4-8	normal/feucht	hoch	mittel
<i>Salix cinerea</i> *	Grauweide	4-6	feucht	mittel	mittel
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	2-8	feucht	mittel	mittel
<i>Salix purpurea</i> *	Purpurweide	2-3	trocken-feucht	mittel	mittel
<i>Sambucus nigra</i> *	Schwarzer Holunder	2-4	normal	mittel	hoch
<i>Sambucus racemosa</i>	Rote Holunder	2-4	normal	mittel	hoch
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	2-4	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	2-4	normal/feucht	mittel	hoch

* für Pflanzungen im Straßenbereich geeignet

Ausgefertigt: 15.07.2003
 Koblenz, den



Stadtverwaltung Koblenz

Karl-Heinz Wiseman
 Oberbürgermeister

30. Juni 2003

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
 AM BREITEN WEG 1
 TELEFON 0 26 05 / 96 36-0
 TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36
 info@karst-ingenieure.de
 www.karst-ingenieure.de