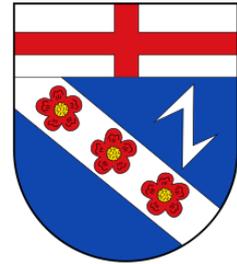


Ortsgemeinde Platten



Bebauungsplan

„In der Mandel - Erweiterung“, 1. Änderung

Textliche Festsetzungen

Entwurf

24. September 2024

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Inh. Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1.1.	Flächen für Gemeinbedarf	3
1.2.	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	3
1.4.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..	4
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO	5
2.1.	Dachgestaltung	5
2.2.	Einfriedung	5
2.3.	Werbeanlagen	5
3.	Hinweise	5
3.1.	Nutzung von Niederschlagswasser	5
3.2.	Starkregen	6
3.3.	Immissionsschutz	6
3.4.	Klimaschutz	6
3.5.	Baugrunduntersuchungen	6
3.6.	Altlasten	6
3.7.	Bodenschutz	6
3.8.	Denkmalschutz	7
3.9.	Externe Kompensationsfläche	7
3.10.	Artenschutz	8

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1. Flächen für Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Bebauungsplan werden Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind zulässig:

- (1) Bauliche Anlagen und Nutzungen, die in Zusammenhang mit der Errichtung des Betriebes eines Bauhofs stehen,
- (2) Stellplätze, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen, wie z.B. Glas- und Kleidercontainer, einschließlich der erforderlichen Wege und Zufahrten.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche wird auf 0,8 festgesetzt und darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,95 überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 157,50 m ü. NHN festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen gilt die Höhenlage der mittleren Meeresspiegelhöhe über Normalhöhen Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92). Der Referenzpunkt ist in der Planzeichnung eingetragen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße durch technische Aufbauten und Anlagen (u.a. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen und Satellitenanlagen) ist auf maximal 10 % der Dachfläche zulässig. Anlagen zur solaren Energiegewinnung (PV-Anlagen) sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.

1.3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Eintrag von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

1.4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind flächig mit reproduktionsfähigen Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen sind versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gemäß DWA-A 138, bspw. Pflaster mit offenen Fugen, wassergebundene Decke, etc.) zu verwenden. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig zu gestalten.

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind gemäß § 10 Abs. 4 LBauO auf den unbebauten Grundstücksbereichen auf ein Mindestmaß zu beschränken und nur dann zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Fläche (z.B. Grundstückszufahrt, Mülltonnen- oder Fahrradbox, o.ä.) dies zwingend erfordert sowie offenporige, wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

Auf den nicht für Fahr- und Fußwege, Hofbefestigung, Stellplätze, etc. genutzten Flächen sind flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen (z.B. Split, Schotter, Wasserbausteine, o.ä.) oder mit dem Boden verbundenem, teil- oder vollversiegeltem Untergrund (z.B. Beton, Kunststoffvlies, Folien, o.ä.) unzulässig.

Randliche Eingrünung

Entlang der Grundstücksgrenze sind auf der im Bebauungsplan dargestellten 5,0 m breiten Anpflanzfläche Strauchhecken zu pflanzen. Zu verwenden sind gebietsheimische, standortgerechte Wildgehölze (keine Zierformen), in der Pflanzgröße 60-100 cm (mindestens 2x verpflanzt, 3-5 Triebe). Der Abstand zwischen den Sträuchern soll maximal 1,5 m betragen. Gepflanzt wird mindestens 2-reihig im Pflanzenverband 1,5 x 1,0 m, mit mindestens 3 bis 5 verschiedenen Arten, blockweise Pflanzung.

Die Pflanzung ist auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neupflanzungen unter gleichen Voraussetzungen zu ersetzen.

Folgende standortheimischen Laubgehölze regionaler Herkunft (Herkunftsgebiet 4) sind zu verwenden:

Acer campestre (Feld-Ahorn), Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Gemeine Hasel), Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), Cytisus scoparius (Besenginster), Euyonymus europaea (Pfaffenhütchen), Frangula alnus (Faulbaum), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa canina (Hunds-Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus torminalis (Traubenholunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO

2.1. Dachgestaltung

Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaik-Anlagen) sind zulässig.

2.2. Einfriedung

Einfriedungen in Form von Laubholzhecken und blickundurchlässigen Zäunen (Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäune sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberkante zulässig.

2.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur bis zur Gebäudehöhe angebracht werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

An der Grundstückszufahrt ist eine Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 7,0 m über dem Geländeniveau zulässig.

3. Hinweise

3.1. Nutzung von Niederschlagswasser

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

3.2. Starkregen

Zum Schutz vor Gebäudeschäden wird empfohlen, das Gefälle und den Wasserabfluss des Grundstücks zu berücksichtigen und Gebäudeöffnungen 30 cm oberhalb der Geländeoberkante anzuordnen. Außerdem sollte ein Schutz gegen Rückstau des Abwassers aus Kanälen durch Verfahren nach dem aktuellen Stand der Technik eingerichtet werden.

3.3. Immissionsschutz

Die Immissionswerte für ein Mischgebiet sind einzuhalten. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm liegen bezogen auf Mischgebiete bei tags 60 dB und nachts 45 dB außerhalb von Gebäuden.

3.4. Klimaschutz

Die Begrünung freier Dachflächen, die eine Neigung von bis zu 20 % aufweisen, ist empfohlen.

Die Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen oder an geeigneten Fassaden) und zur Reduzierung des Energiebedarfs wird empfohlen.

3.5. Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den 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 sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

3.6. Altlasten

Abfälle oder geruchliche/visuelle Auffälligkeiten im Rahmen der Erdarbeiten sollten der zuständigen Abteilung der SGD Nord gemeldet werden. Die abfall- und bodenrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

3.7. Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten

gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugelände zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

3.8. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie.

3.9. Externe Kompensationsfläche

Mahdgutübertragung

Die Fläche zur externen Kompensation (Gemarkung Platten, Flur 33, Flst. 13) ist durch Mahdgutübertragung einer Spenderfläche in einen ökologisch höherwertigen Zustand zu überführen. Das Flächenverhältnis von Spender- und Empfängerfläche ist abhängig von der Biomasseproduktion der Spenderfläche und liegt im Fall der Maßnahme bei 1:2.

Vor der Mahd ist die Empfängerfläche vorzubereiten und der pH-Wert zu ermitteln. Je nach pH-Wert der Ausgleichsfläche ist eine Kalkung nötig. Ausgehend von den Zeigerwerten der für Flachland-Mähwiesen lebensraumtypischen Arten sollte der pH-Wert der Fläche zwischen 6 und 7 liegen. Bei einer Kalkung werden rund 12 Tonnen Kalk pro ha benötigt, um den pH-Wert um eine Einheit anzuheben. Im Jahr sollten auf die Fläche nicht mehr als 3 Tonnen Kalk pro ha aufgebracht werden. Ende Mai ist nach einer Mahd die Grasnarbe auf streifenförmigen Saatgutbetten durch Einsatz einer Umkehrfräse zu zerstören. Insgesamt sollte zweimal gefräst werden, einmal 14 Tage vor der Maßnahme und ein zweites Mal unmittelbar vor der Mahdgutübertragung. Die Saatgutbetten sind entgegengesetzt der Bewirtschaftungsrichtung anzulegen. Die Breite der Saatgutbetten hat 6 m zu betragen. Generell ist durch die streifenförmigen Saatgutbetten mindestens ein Viertel der Empfängerfläche abzudecken. Die Saatgutbetten selbst sollten vor der Übertragung feinkrümelig und unverdichtet sein.

Die Mahd hat vor der Samenreife der Zielarten zu erfolgen, meist Mitte bis Ende Juni. Die Flächen sollten mit Spezialmähern z.B. Frontmähern oder Balkenmähern gemäht werden und das Mahdgut ist nach der Mahd umgehend zu der Empfängerfläche zu transportieren. Der Transport des Mahdguts kann auf Ladewagen erfolgen. Das Mahdgut kann nachfolgend entweder auf der Fläche als loses Material verteilt werden oder alternativ mit Ballpressen in

Schwaden gelegt werden. Die Schwaden sind dann mit einem Ballenverteiler auf den Saatgutbetten zu verteilen. Ein Auftrag des Mahdgutes mit einer Dicke von 3 bis 5 cm auf der Empfängerfläche ist angebracht. Weiterhin muss das übertragene Mahdgut zwingend angewalzt werden. Die aufgetragene Mulchdecke kann auf der Fläche verbleiben und muss nicht entfernt werden.

Nach einem Jahr sollte die Maßnahme auf der zuvor nicht abgedeckten Fläche wiederholt werden. Durch die Wiederholung kann die Samenreife unterschiedlicher Arten besser abgegriffen werden und so die Anzahl der übertragenen Arten mit den Samen erhöht werden.

Nach Übertragung sollte im Herbst ein Schröpschnitt erfolgen, um ungewollte Arten zu entfernen. Nach einem Jahr ist eine Nutzung entsprechend des Zielzustandes umzusetzen mit ein bis zwei Schnitten jährlich. Der erste Schnitt sollte erst frühestens am 15. Juni stattfinden, wenn sich alle Zielarten zumindest am Beginn der Samenreife befinden. Es ist auf den Einsatz von Düngemitteln aller Art, auf Pflanzenschutzmittel sowie auf Umbruch, Walzen und Eggen der Fläche zu verzichten. Ein Ausbessern der Grasnarbe hat umbruchslos zu erfolgen.

Eine erste Kontrolle der Fläche sollte nach drei Jahren erfolgen, da erst ab diesem Zeitpunkt der Effekt der Übertragung ersichtlich wird. Falls sich die gewünschten Arten nach 5 Jahren nicht etablieren konnten, kann die Mahdgutübertragung nochmals vorgenommen werden.

3.10. Artenschutz

Gehölzrodung

Sind Gehölze zu roden, Auf-den-Stock zu setzen oder den Arbeitsablauf störende Äste im lichten Arbeitsraum zurückzuschneiden, so hat dies gemäß § 39 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres zu erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind zu beachten.

Außenbeleuchtung

Es wird empfohlen, für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung von Gebäuden Leuchtmittel mit geringen Strahlungsanteilen im kurzwelligen Bereich zu verwenden.

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „In der Mandel - Erweiterung“ der Ortsgemeinde Platten.

Platten, den _____

(Ortsbürgermeister)

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Platten, den _____

(Ortsbürgermeister)