



Ortsgemeinde Orenhofen

Bebauungsplan "In den Deichen"

Textliche Festsetzungen

Vorentwurf

23. April 2024

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1 Art der baulichen Nutzung	3
2 Maße der baulichen Nutzung	3
2.1 Zulässige Grundfläche	3
2.2 Zahl der Vollgeschosse	4
2.3 Bauweise	5
3 Überbaubare Grundstücksflächen	5
4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	5
5 Flächen für den Gemeinbedarf	6
6 Verkehrsflächen.....	6
7 Öffentliche und private Grünflächen	6
8 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
9 Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen	6
Teil B Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften.....	7
Teil C Pflanzenliste / Pflanzqualitäten	8

Hinweis:

In der Planzeichnung wird das gesamte Plangebiet in drei Bauabschnitte durch eine rote gestrichelte Linie sowie der kurzen Bezeichnung „1. BA“, „2.BA“ und „3.BA“ geteilt.

Dies ist lediglich eine Empfehlung.

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in den Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) bedeuten:

WA = Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

I - Allgemein zulässig sind:

- (1) Wohngebäude,
- (2) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

II - Ausnahmsweise zulässig sind:

- (1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- (2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- (3) Anlagen für Verwaltungen,

III - Nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- (1) Gartenbaubetriebe,
- (2) Tankstellen.

2 Maße der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

2.1 Zulässige Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) des Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet WA über die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze mit 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert zugelassen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse werden gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) des Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet WA als Höchstgrenze festgesetzt.

In den Flächen für Gemeinbedarf sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.3 Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird eine offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs.1 BauNVO festgesetzt. § 22 Abs. 2 ist entsprechend zu beachten.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Allgemeinen Wohngebiet entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

In den Flächen für den Gemeinbedarf sind keine Baugrenzen festgesetzt. Die Gebäude können hier unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Abstandsbestimmungen an jeder Stelle errichtet werden.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit Ihrer Vorderkante einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

5 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In der Planzeichnung sind Flächen für den Gemeinbedarf mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

Kindertagesstätte (Kita)

6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die entsprechend ihrer Funktion zu erhalten oder auszubauen sind.

Des Weiteren sind in der Planzeichnung folgende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

(1) Fußweg

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Fußweg‘ dienen der fußläufigen Verbindung und Erschließung.

7 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen ergibt sich aus dem diesbezüglichen Eintrag in der Planzeichnung.

Zweckbestimmungen:

(1) Retentionsfläche

(2) Spielplatz

Ist keine Zweckbestimmung angegeben, so dienen die Flächen zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Verbesserung des Kleinklimas.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen im Plangenbiet sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

8 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit entsprechender Erhaltungsbindung gekennzeichneten Gehölzstrukturen (Flächen sowie Einzelbäume) sind zu erhalten, durch dauerhafte Pflege zu sichern und bei Ausfall zu ergänzen.

9 Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen

Das Gebiet weist diverse Gehölzstrukturen sowie zu schützende Grünflächen auf, die bei einer Überplanung ausgeglichen/ kompensiert bzw. an anderer Stelle neu errichtet werden müssen. Entspre-

chende Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen werden im weiteren Verlauf des Planungsprozesses (ins besonders bei der Erarbeitung eines Grünordnungsplan und der Erstellung des Umweltberichtes) genauer genannt und beschrieben.

**Die vorliegende textliche Festsetzung wird im Zuge des Verfahrens
stetig entsprechend ergänzt!**

Teil B Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Die DIN 18300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
3. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es sollten objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden (bei Neubauvorhaben).
4. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
5. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.
6. Bei Bepflanzungen privater Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
7. Grundsätzlich besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§ 16-21 DSchG RLP). Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Landkreises Trier-Saarlouis sowie dem Landesmuseum Trier zu melden.
8. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
9. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM gmbH) zur Entsorgung anzudienen.

10. Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
11. Der Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren ist zu berücksichtigen.
12. Für die Boden- und Bauschuttverwertung in Rheinland-Pfalz sind die ALEX-Infoblätter 24, 25, 26 und 27 relevant.

Teil C Pflanzenliste / Pflanzqualitäten

(Wird im weiteren Verfahren auf Grundlage des Umweltberichts / Grünordnungsplans erstellt)

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans "In den Deichen" der Ortsgemeinde Orenhofen

Orenhofen, den _____

Wolfgang Horn (Bürgermeister)