
ORTSGEMEINDE KALENBORN-SCHEUERN



**BEBAUUNGSPLAN
„OBER DER KIRCHE“**

- TEXTFESTSETZUNGEN -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB und der Behörden
sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (1) BauGB

Projekt:

Ortsgemeinde Kalenborn-Scheuern
Bebauungsplan „Ober der Kirche“
Textfestsetzungen

Stand:

27.02.2024

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO)	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 Bau NVO).....	4
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	5
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)	5
5	Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	5
6	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	5
7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB).....	6
8	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Ein- wirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	9
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO	9
1	Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO).....	9
2	Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)	9
C	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	10

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO)

(1) Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässigkeitskatalog

Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

1 Allgemein zulässig sind:

1.1 Wohngebäude,

1.2 die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und

1.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

2.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

2.3 Anlagen für Verwaltungen,

3 Unzulässig sind:

3.1 Gartenbaubetriebe und

3.2 Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

(1) Geschoß- und Grundflächenzahl

Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) und die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) sind wie folgt festgesetzt:

▪ GFZ max. = 0,6

▪ GRZ max. = 0,3

(2) Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit $Z = II$ festgesetzt.

(3) Höhe baulicher Anlagen

Die **Firsthöhe (FH)** ist definiert als das Abstandsmaß der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier „Planstraße A“) bis Oberkante des Daches.

Die Firsthöhe darf höchstens $FH = 9,5$ m betragen.

Die **Traufhöhe (TH)** ist als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier „Planstraße A“) und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Die Traufhöhe darf höchstens $TH = /$ m betragen.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

(1) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)

(1) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und überdachte Stellplätze (Carports)

Im Bebauungsplangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO im Bereich zwischen (öffentlicher) Straßenbegrenzungslinie und vorderster Baugrenze unter Wahrung eines Mindestabstandes von 1,0 m zur Straßenbegrenzung zulässig.

(2) Garagen und Stellplätze

Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

5 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Bereich des in der Planurkunde festgesetzten Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt sind von den privaten Baugrundstücken keine Ein- und Ausfahrten zur Kreisstraße K 33 zulässig.

6 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

(1) Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietsgrün“ mit dem Planeinschrieb „M1“

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietsgrün“ mit dem Planeinschrieb „M1“ sind in einem Pflanzabstand von höchstens 15 m mindestens 8 einheimische Laubbäume II. Ordnung oder Obsthochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Unterwuchs ist als extensiv zu pflegende Wiese zu entwickeln werden.

Hinweis:

Die Fläche ist zweimal/Jahr zu mähen oder zu beweiden. Die erste Mahd erfolgt ab dem 15. Juli eines jeden Jahres, die zweite Mahd ab Mitte September.

Es sollen Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Textfestsetzung A8 (4) verwendet werden.

(2) Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietsgrün“ mit dem Planeinschrieb „M2“

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietsgrün“ mit dem Planeinschrieb „M2“ ist mindestens ein einheimischer Laubbäume II. Ordnung oder Obsthochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Eine Kommunikationsfläche, deren Oberfläche mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt ist und eine Grundfläche von höchstens 40 m² aufweist, ist zulässig. Die verbleibenden Flächen sind als vegetationsreiche Fläche anzulegen.

Zulässig ist eine Wildblumenwiese, eine Anpflanzung von Bodendeckern und/oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen.

Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Es sollen Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Textfestsetzung A8 (4) verwendet werden.

7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

(1) Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen u.ä. sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien).

(2) Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken

Auf den privaten Grundstücken der Wohngebiete ist das hier anfallende unbelastete Oberflächenwasser (z.B. von Dachflächen), das nicht als Brauchwasser genutzt wird, in dezentralen Mulden, Gräben, Teichanlagen bzw. Kleingewässern breitflächig zu versickern bzw. zurückzuhalten. Eine hinreichende Dimensionierung dieser Anlagen ist bei einem Rückhaltevolumen von mindestens 50 l / m² versiegelter Fläche gegeben. Überschüssiges Wasser soll mittels offener Gräben in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

(3) Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB)

a) Innere Durchgrünung durch Pflanzung von Laubgehölzen II. Ordnung/ Obstgehölzen, Sträuchern / Strauchhecken

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 40% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Baum-/ Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen.

Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder 1 hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Es sollen Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Absatz 2 verwendet werden.

(4) Pflanzliste

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Liste– Bäume I. Ordnung

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

Bäume II. Größenordnung:

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

Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten	Birnensorten	Süßkirschen	Pflaumen
Krügers Dickstiel	Gellerts Butterbirne	Braune Leberkirsche	Hauszwetsche
Gravensteiner	Gute Luise	Große Schwarze Knorpel	Ontariopflaume
Goldparmäne	Köstliche aus Charneux	Schneiders Späte Knorpel	Ersinger Frühzwetsche
James Grieve	Conference	Büttners rote Knorpelkirsche	Wangenheimer Frühzwetsche

Prinz Albrecht
von Preußen
Schöner von
Herrenhut
Dülmener Ro-
senapfel

Madame Verté

Frühe aus
Trévoux

Zwetsche Hanita

Mirabelle von
Nancy
Quillins Renek-
lode

Sträucher:

Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Hasel
Zweigriffeliger Weißdorn
Eingriffeliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
(Strauch)
Faulbaum
Purgier-Kreuzdorn
Schlehe
Feldrose
Hundsrose
Brombeere
Himbeere
Salweide
Traubenholunder
Schwarzer Holunder
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Hasel
Zweigriffeliger Weißdorn
Eingriffeliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
(Strauch)
Faulbaum
Schlehe
Feldrose
Hundsrose
Brombeere
Himbeere
Salweide
Traubenholunder
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball
Sanddorn
Faulbaum

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaea
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum

Frangulus alnus
Rhamnus catharticus
Prunus spinosa
Rosa arvensis
Rosa canina
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix caprea
Sambucus racemosa
Sambucus nigra
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaea
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum

Rhamnus catharticus
Prunus spinosa
Rosa arvensis
Rosa canina
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix caprea
Sambucus racemosa
Sambucus nigra
Virburnum lantana
Hippophae rhamnoides
Frangulus alnus

8 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Bereich WA2 müssen in den der Kreisstraße zugewandten Gebäudeseiten Fenster und ähnliche Gebäudeteile (z.B. Türen, sonstige Verglasungen usw.), hinter denen Aufenthaltsräume untergebracht sind, mindestens der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 entsprechen (bewertetes Schalldämmmaß R'W > 35 dB).

Alternativ sind im Einzelfall auch der Einbau sonstiger passiver Schallschutzmaßnahmen (wie z.B. entsprechend ausgebildeter Balkonbrüstungen) sowie spezielle Grundrissanordnungen zulässig, sofern dabei nachgewiesen werden kann, dass diese zu einer den genannten Fenstern entsprechenden Minderung des Schallpegels innerhalb der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume führen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)

1 Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)

(1) Dachform/-neigung

Im Bebauungsplangebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 20° bis 45° zulässig.

Ausnahmsweise kann bei der Anlage einer Dachbegrünung sowie von PV-Dachanlagen die Mindestdachneigung bis zu $\geq 10^\circ$ unterschritten werden.

Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform frei.

2 Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)

Im Bebauungsplangebiet müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- Wohneinheit je Wohngebäude 2 Stellplätze,

(Hinweis: Für die sonstigen zulässigen Nutzungsarten gelten die landesrechtlichen Vorschriften)

C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) anzuwenden.
2. 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 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: www.beuth.de).
3. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für den ehemaligen Regierungsbezirk Trier unter der Telefonnummer 0651/9774-0 (Rheinisches Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.
Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.
4. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020) durchführen zu lassen (Quelle: www.beuth.de).
5. Bei allen Bodenarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.
6. Die angeführten Regelwerke und Vorschriften werden bei der Verbandsgemeinde Gerolstein, Kyllweg 1, 54568 Gerolstein, zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Anerkannt:

Ortsgemeinde Kalenborn-Scheuern
Dietmar Johnen, Ortsbürgermeister

Kalenborn-Scheuern, den

Ausgefertigt:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und diesen textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Fassung der textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 (2) BauGB offengelegen hat und Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung war, übereinstimmt.

Ortsgemeinde Kalenborn-Scheuern
Dietmar Johnen, Ortsbürgermeister

Kalenborn-Scheuern, den