



Stadt Konz

Bebauungsplan "Berendsborn"

Textliche Festsetzungen

Vorentwurf

8. November 2021

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 | 3 |
| 2.3 | Höhe der baulichen Anlagen | 4 |
| 3 | Überbaubare Grundstücksflächen | 4 |
| 4 | Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen | 4 |
| 5 | Flächen für den Gemeinbedarf | 5 |
| 6 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 5 |
| 7 | Verkehrsflächen | 5 |
| 8 | Öffentliche und private Grünflächen | 5 |
| 9 | Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 6 |
| 10 | Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 6 |
| Teil B | Örtliche Bauvorschriften | 7 |
| 1 | Sachlicher Geltungsbereich | 7 |
| 2 | Dächer | 7 |
| 3 | Einfriedungen | 7 |
| 4 | Werbeanlagen | 7 |
| 5 | Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen | 8 |
| Teil C | Empfehlungen | 9 |
| Teil D | Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften | 9 |
| Teil E | Pflanzenliste / Pflanzqualitäten | 10 |

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 1 – 6 = 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.

III - Nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- (1) Anlagen für Verwaltungen,
- (2) Gartenbaubetriebe,
- (3) 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 die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – 6 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

Die Maße der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse werden gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) des Bebauungsplans für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – 6 als Höchstgrenzen festgesetzt.

In den Flächen für Gemeinbedarf sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Begriffsdefinitionen

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen werden die Trauf- und die Firsthöhe der Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA1a und WA2a als Höchstmaße festgesetzt. Es gelten dort folgende Begriffsdefinitionen:

- Für die Bestimmung der Trauf- und der Firsthöhe ist der untere Bezugspunkt die Höhe der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse in Gebäudemitte.
- Die Traufhöhe (TH) wird definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des unteren Bezugspunkts und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks¹ und der Oberkante der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als Traufhöhe.

- Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und der Oberkante der Dachkonstruktion.

Die Höchstmaße der Trauf- und Firsthöhen sowie Gebäudehöhen betragen in den Teilgebieten WA1a und WA2a:

- Es gelten folgende Höchstwerte:

| | |
|--|--------|
| maximale Traufhöhe (TH _{max}): | 5,00 m |
| maximale Firsthöhe (FH _{max}): | 9,00 m |

In den übrigen Teilgebieten sind keine maximalen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – 6 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.

¹

Als „aufgehendes Mauerwerk“ im Sinne der textlichen Festsetzungen ist die Außenfläche der äußeren Umfassungswand des Gebäudes (Außenfassade) zu verstehen, unabhängig davon, ob die Wand tatsächlich aus „Mauerwerk“ oder aus anderen Materialien (z.B. Beton, Holz, ...) hergestellt ist. Eine Wandverkleidung oder Dämmung, gleich in welcher Stärke, zählt zum so definierten Mauerwerk.

5 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

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

Schule / Kindertagesstätte (Kita)

6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird in den Teilbereichen mit der Bezeichnung WA1a und WA2a sowie WA5 auf zwei beschränkt.²

7 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
- (2) Parkfläche
- (3) Festplatz

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

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Parkflächen‘ dienen als öffentliche Parkplätze.

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Festplatz‘ kann bei Bedarf als Marktplatz (z.B. für Wochenmärkte, sonstige wiederkehrende Märkte oder Sonderveranstaltungen) sowie als Festplatz (z.B. für Kirmesveranstaltungen oder sonstige Feste) genutzt werden. Im Übrigen dient sie als öffentlicher Parkplatz.

8 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) Parkanlage
- (2) Spielplatz

² Bei Doppelhäusern, die einseitig aneinandergelagert und auf zwei getrennten Grundstücken errichtet sind, gilt die Begrenzung auf maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte. Bei Doppelhäusern, die einseitig aneinandergelagert jedoch nicht auf zwei getrennten Grundstücken errichtet sind, gilt die Begrenzung auf maximal 2 Wohnungen für das aneinandergelagerte Doppelhaus.

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.

9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innere Durchgrünung

Je angefangene 500 m² Grundstücksgröße sind mindestens ein standortgerechter Laubbaum und fünf standortgerechte Sträucher auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen, wobei vorhandene Laubbäume und Obstbäume sowie Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß angerechnet werden können.

Für entsprechende Pflanzungen sind die Arten aus der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

(§ 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz)

1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Stützmauern, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO.

2 Dächer

Die zulässigen Dachformen für Hauptgebäude werden für die Allgemeinen Wohngebiete folgendermaßen festgesetzt:

WA 1a: Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° – 45° zulässig.

WA 1b: Es sind nur Satteldächer zulässig.

WA 2a: Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° – 45° zulässig.

WA 2b: Es sind nur Satteldächer zulässig

WA 3: Es gelten keine Vorgabe hinsichtlich Dachform und Dachneigung.

WA 4: Es gelten keine Vorgabe hinsichtlich Dachform und Dachneigung.

WA 5: Es sind nur Satteldächer zulässig.

WA 6: Es sind nur Satteldächer zulässig.

Die festgesetzte Minstdachneigung von 25° in den Teilbereichen WA1a und WA2a kann ausnahmsweise bis zu einer Neigung von 10° reduziert werden, sofern eine extensive Dachbegrünung (Substratschicht mindestens 10 cm) vorgenommen wird.

Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen im gesamten Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA1a bis WA 6) einen Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einhalten. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.

Zwerchhäuser sind zulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind im gesamten Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA1a bis WA 6) auch Flachdächer zulässig.

In den Flächen für Gemeinbedarf gelten keine Vorgaben hinsichtlich Dachform und Dachneigung.

3 Einfriedungen

Im gesamten Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA1a bis WA 6) sind Einfriedungen der privaten Baugrundstücke entlang der erschließenden Verkehrsfläche, zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

Im Übrigen sind Einfriedungen der privaten Baugrundstücke bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

4 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden.

Lichtprojektionswerbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen, Fahnentransparente und dauerhafte Spannbänder mit Werbung sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Eine Versiegelung, insbesondere in Form von Schotter-, Split- Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten), ist nur in einem Flächenumfang von höchstens 20% der nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Zugänge, Kfz-Stellplätze, Fußwege, Hofflächen usw. benötigten Grundstücksflächen zulässig.

Teil C Empfehlungen

Die Fassaden aller Hauptgebäude sollen als Putz- und/ oder Holzfassade oder in Sichtmauerwerk in heller Farbgebung (Weißanteil mind. 50 %) ausgeführt werden.

Es sollen keine Holzblockhäuser in Vollstambbauweise und sonstige Vollholzkonstruktionen mit Ecküberplattungen errichtet werden.

Teil D 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 E Pflanzenliste / Pflanzqualitäten

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

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans "Berendsborn" der Stadt Konz

Konz, den _____

Joachim Weber (Bürgermeister)

Ausfertigung

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

Konz, den _____

Joachim Weber (Bürgermeister)