

**Textliche Festsetzungen
des Bebauungsplans
„Rechts und Links der K 26“
der Ortsgemeinde Langenscheid**

- 1. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**

- 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3 Bauweise - überbaubare Grundstücksflächen
 - 2.4 Anzahl der Wohnungen
 - 2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- 3. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**
(Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)
 - 3.1 Dachform, Dachneigung
 - 3.2 Fassaden
 - 3.3 Gestaltung befestigter Flächen
 - 3.4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen
 - 3.5 Einfriedungen

- 4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**
 - 4.1 Pflanzgebot
 - 4.2 Ausgleichsflächen
 - 4.3 Zuordnung von Ausgleichsflächen

- 5. HINWEISE**

BÜRO FÜR LANDSCHAFTS-, STADT- UND FREIRAUMPLANUNG
Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans
„Rechts und Links der K 26“
der Ortsgemeinde Langenscheid

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich ist in der Planurkunde gemäß Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen dienen vorwiegend dem Wohnen. Sie sind gemäß § 1 Abs. 2 Punkt 3 und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet -WA- festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grund- und Geschossflächenzahlen sind gem. § 16 Abs. 2 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Geschossfläche ist gem. § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Eintrag in die Planzeichnung als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) festgesetzt.

Die Firsthöhe wird mit 10,00m als Höchstmaß festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte von der Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zur angrenzenden Gehwegoberkante. Bei mehrseitig erschlossenen Grundstücken ist die tiefste Bezugshöhe maßgebend (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 3 Nr. 2 u. § 18 Abs.1 BauNVO).

2.3 Bauweise - überbaubare Grundstücksflächen

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

Es wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen höchstens 50 m lang sein.

Es werden Flächen bezeichnet, auf denen Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig sind -ED-.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO).

Für bauliche Anlagen entlang der freien Strecke der Kreisstraße K26 ist der in § 22 (1) LStrG zwingend vorgeschriebene Abstand von mindestens 15 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten (Bauverbotszone).

2.4 Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden bei einer Einzelhausbebauung auf zwei, bei einer Doppelhausbebauung auf eine je Doppelhaushälfte festgesetzt.

BÜRO FÜR LANDSCHAFTS-, STADT- UND FREIRAUMPLANUNG
Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans
„Rechts und Links der K 26“
der Ortsgemeinde Langenscheid

2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie geschlossene Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht in Flächen zwischen überbaubarer Fläche und Erschließungsstraße.

Bei geschlossenen Garagen muss der Abstand von der straßenseitigen Grundstücksbegrenzung bis Vorderkante Garage mindestens 5,00 m betragen.

Überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen einschließlich der Flächen zwischen überbaubarer Fläche und Erschließungsstraße zulässig.

Für bauliche Anlagen entlang der freien Strecke der Kreisstraße K26 ist der in § 22 (1) LStrG zwingend vorgeschriebene Abstand von mindestens 15 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten (Bauverbotszone).

3. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

3.1 Dachform und Dachneigung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Für die Hauptgebäude sind die Dachformen Sattel- bzw. Walmdach und alle daraus abgeleiteten Formen sowie Flachdach zulässig.

Für Garagen und eingeschossige Nebengebäude sind Flachdächer, Satteldächer und geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind mit einer Kiesschicht zu versehen oder zu begrünen.

Die Dachneigung muss min. 22° betragen, für Wintergärten und Anbauten sind auch niedrigere Dachneigungen zulässig.

3.2 Fassaden

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Zulässige Fassadenmaterialien sind Sichtmauerwerke, Putze, Naturstein, Holzverschalung.

Nicht zulässig sind Metall- und Glasfassaden, Kunststoffverkleidungen sowie Blockbohlenbauweise.

3.3 Gestaltung befestigter Flächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen, etc. sind als wasser- und luftdurchlässige Flächen auszubilden, sofern andere Rechtsvorschriften nicht die Verwendung versiegelter Beläge vorschreiben.

Als Befestigungen sind z.B. breitfugiges Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine oder andere wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zulässig.

3.4 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 7 LBauO)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die tatsächlich nicht überbauten Grundstücksflächen – also auch die innerhalb der überbaubaren Flächen – als Garten-/Grünflächen anzulegen.

Für eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich heimische Laubgehölze zu verwenden.

3.5 Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Höhe von Einfriedungsmauern wird auf straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf maximal 0,80 m und auf den sonstigen Grundstücksgrenzen auf maximal 1,20 m begrenzt.

Anliegergrundstücke sind entlang der freien Strecke der Kreisstraße K26 lückenlos einzufrieden (siehe hierzu auch den Hinweis in der Planurkunde).

BÜRO FÜR LANDSCHAFTS-, STADT- UND FREIRAUMPLANUNG
Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans
„Rechts und Links der K 26“
der Ortsgemeinde Langenscheid

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Randbereich zur freien Landschaft und entlang der Kreisstraße K26 wird ein 3m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

Für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich heimische Laubgehölze zu verwenden.

Entlang der Kreisstraße K26 dürfen ausschließlich Sträucher verwendet werden. Für Bäume gilt hier ein Mindestabstand zum Fahrbahnrand von 7,50m.

Pflanzliste Gehölze:

Sträucher:		Bäume II. Ordnung (mittelwüchsige Bäume):	
Corylus avellana	Hasel	Acer campestre	Feldahorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sorbus aucuparia	Eberesche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche		
Rosa canina	Heckenrose		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Viburnum opulus	Gewöhl. Schneeball		

Hinweis: Erdanschüttungen (z.B. Terrassen) sind möglichst flach zu verziehen und in die Topografie einzubinden.

4.2 Ausgleichsflächen

4.2.1 Bezeichnet im Plan mit Nr. 1

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB - öffentliche Grünfläche -

- Umwandlung von Ackerland in eine extensiv zu unterhaltende Wiesenfläche, Anpflanzung zweier Baumreihen

- Umwandlung von bislang ackerbaulich genutzten Flächen in Grünland durch Einsatz mit einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung

nachhaltige extensive Grünlandpflege:

zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts

Alternativ: Jährliche Beweidung mit Schafen, Ziegen oder Rindern (ausschließlich während der Vegetationszeit). Eine Zufütterung ist nicht zulässig.

Im Fall einer Beweidung ist einmal jährlich überständiger Aufwuchs, der vom Weidevieh nicht gefressen wurde, nach der Beweidungsphase maschinell abzumulchen.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

- Anpflanzung einer wegebegleitenden Baumreihe aus hochstämmigen Kirschen (*Prunus avium*) gemäß Plandarstellung

Pflanzqualität: H. 3xv.mB, StU 16-18 cm

Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Verbisschäden zu schützen.

Pflege:

Durchführung von Fertigstellungs-, und Entwicklungs- und Unterhaltungspflege

BÜRO FÜR LANDSCHAFTS-, STADT- UND FREIRAUMPLANUNG
Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans
„Rechts und Links der K 26“
der Ortsgemeinde Langenscheid

4.2.2 Bezeichnet im Plan mit Nr. 2

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB - öffentliche Grünfläche -

- Entwicklung von Gehölzstreifen aus standorttypischen Laubgehölzen am Rand der zu entwickelnden Wiesenfläche

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen“ sind dreireihige Hecken aus standorttypischen Sträuchern und mittelwüchsigen Laubbäumen (als Heister) zu pflanzen.

Die Sträucher sind in Gruppen von 2-5 Stück pro Art zu pflanzen; der Pflanzabstand beträgt 1m x 1m. Der Anteil an Laubbäumen soll 2 % der Gesamtpflanzenzahl betragen.

Pflanzliste Gehölze:

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewönl. Schneeball

Bäume II. Ordnung (mittelwüchsige Bäume):

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Mindest- Pflanzqualität:

Sträucher: v.Str. 4 Tr. 60- 100 cm

Heister: v.Hei. mB 175-200 cm

Pflege Gehölze:

Durchführung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen

4.3 Zuordnung der Ausgleichsflächen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Gemäß der Ermittlung der eingriffs- u. ausgleichserheblichen Flächen (S. 21/22 des Landschaftsplanerischen Beitrags) beträgt der bewertete Umfang des Eingriffs durch Verkehrsflächen 1.384 Wertpunkte.

Der bewertete Umfang des Eingriffs durch Gebäude, Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze und private Garten-/Freiflächen liegt bei 5.733 Wertpunkten.

Demgemäß werden 1.384 m² der Ausgleichsfläche A1 mit 1.384 Wertpunkten den Verkehrsflächen zugeordnet.

Alle anderen Ausgleichsmaßnahmen werden den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgewiesenen Baugrundstücken zugeordnet.

BÜRO FÜR LANDSCHAFTS-, STADT- UND FREIRAUMPLANUNG
Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans
„Rechts und Links der K 26“
der Ortsgemeinde Langenscheid

5. Hinweise

- 5.1 Der Wurzelbereich von bestehenden und neu zu pflanzenden Bäumen ist auf einer Fläche von 2,5 m x 2,5 m bei Bäumen II. Ordnung und 3,0 m x 4,0 m bei Bäumen I. Ordnung von Überbauung und Versiegelung freizuhalten bzw. freizulegen. Zulässig sind z.B. Schotterrasen, großfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken und andere wasserdurchlässige Materialien.
- 5.2 Es wird empfohlen, anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser in Zisternen aufzufangen (30 l/m² Dachfläche) und zu nutzen. Brauchwassernutzungsanlagen sind unter Hinweis auf § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung dem zuständigen Gesundheitsamt in Bad Ems vor Inbetriebnahme anzuzeigen.
Die endgültige Versickerung überschüssigen Niederschlagswassers erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches im vorhandenen Regenrückhaltebecken.
- 5.3 Den Bauunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan und ein Bepflanzungsplan beizufügen.
- 5.4 Nach § 15 der LBauO müssen Gebäude so errichtet werden, dass in einem Brandfalle u. a. auch wirksame Löscharbeiten möglich sind.
Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.
Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
- 5.5 Gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz (DSchG RLP) besteht die Pflicht, Funde bzw. Fundstellen anzuzeigen, zu erhalten und abzuliefern.
Kontakt: Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz oder per E-Mail (landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder unter Rufnummer 0261/6675-3000.
Die Bauherrschaften sind verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher mit der Direktion Landesarchäologie abzustimmen.
Die Bauherrschaften sind verpflichtet, den Beginn von Bauarbeiten der Direktion Landesarchäologie anzuzeigen.
Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in archäologischen Verdachtsflächen sind ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 150.000 € geahndet werden.
- 5.6 Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- u. ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.
Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Untersuchungen des Baugrunds bezüglich evtl. Altlasten, der Standsicherheit und der Grundwasserverhältnisse empfohlen.
- 5.7 Da die Möglichkeit besteht, dass im Plangebiet nicht dokumentierter Bergbau erfolgte, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters oder Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
- 5.8 Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone entlang der Kreisstraße K26 sind gesondert dem Landesbetrieb Mobilität Diez mit Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.

Aufgestellt:
Fachingen, im Oktober 2021

Ausgefertigt:
Langenscheid, den _____

Dipl.-Ing. Michael Kürzinger

Ulrich Strutt
Ortsbürgermeister