



Stadt Bendorf
Landkreis Mayen-Koblenz

Aufstellung des Bebauungsplanes
„Unter dem Neubergsweg“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

Textfestsetzungen
(Blatt B1-B5)

Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
i.V.m. der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Februar 2022

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes **"Allgemeines Wohngebiet" [WA]** nach § 4 Baunutzungsverordnung [BauNVO] festgesetzt.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ [WA] sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 1 (*Wohngebäude*) und Nr. 2 (*die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*) aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig.

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 3 (*Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*) genannten Arten von Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 2 genannten Arten von Nutzungen (*sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*) können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 1 und 3 bis 5 genannten Ausnahmen (*Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen*) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

I.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16, 18, 19 und 21a BauNVO)

I.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist als Höchstwerte für die Grundflächenzahl [GRZ und GRZ²], Geschossflächenzahl [GFZ] und die Zahl der Vollgeschosse sowie für die Gebäudehöhe [GH] bzw. Firsthöhe [FH] entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung (Planurkunde Blatt A) festgesetzt.

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt in verschiedene Ordnungsbereiche:

Nutzungsschablone						
Ordnungs- bereich- fest- setzungen	WA1.1	WA1.2	WA1.3	WA2	WA3	WA4
GRZ	0,4			0,4		
GRZ²	0,7			0,8		
GFZ	0,8			0,8	1,2	
Voll- geschosse	II			II	III	
Bauweise	o			o		
	H			E		
max. Gebäude- höhe [GH] ü.NHN	99,5 m	100 m	101 m	104 m	115 m	108 m

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu der in der Nutzungsschablone eingetragenen Grundflächenzahl GRZ² überschritten werden darf.

Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse unberücksichtigt bleiben.

Gemäß § 21a Abs. 4 Satz 1 BauNVO bleiben Garagengeschosse ebenso bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

I.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximalen Gebäudehöhen [GH] baulicher Anlagen sind als Höhe in Metern über Normalhöhennull [m üNN] festgesetzt und gelten auch für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre sowie für weitere untergeordnete Bauteile wie Brüstungen/Attika und Belichtungselemente.

I.3 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise [o] nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Hausformen (Einzelhaus bzw. Hausgruppe) darf höchstens 50 m betragen.

In den Ordnungsbereichen WA1.1 bis WA1.3 werden nur Hausgruppen [H] zugelassen.

In den Ordnungsbereichen WA2 bis WA4 werden nur Einzelhäuser [E] zugelassen.

I.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

I.4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

I.4.2 Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

I.5 UNTERIRDISCHE VERLEGUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Innerhalb des Baugebietes sind notwendige Versorgungsleitungen, insbesondere Telekommunikationsleitungen, innerhalb der Verkehrsflächen unterirdisch zu verlegen.

I.6 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungflächen) sowie Stützmauern werden in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Veränderungen an den Böschungen oder Stützmauern sind nur zulässig, wenn die Standfestigkeit des Straßenkörpers dadurch nicht beeinträchtigt wird.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz] für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

II.1 ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Bei baulichen Anlagen, die als zusammenhängende Hausgruppe errichtet werden, sind die Dachform und Dachneigung sowie die Dach- und Fassadengestaltung inkl. der notwendigen Überdachungen von Eingängen und Zufahrten aufeinander abzustimmen. Ein Wechsel derselben innerhalb einer Hausgruppe ist unzulässig.

II.2 GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen und für die Flächen zwischen den Baugrenzen und der Straßenverkehrsflächen.

Zur inneren Durchgrünung sind in den Ordnungsbereichen pro Hausgruppe bzw. Einzelhaus mindestens die nachfolgend genannte Anzahl hochstämmige landschaftstypische Obstbäume oder hochstämmige Laubbaum II. Ordnung gemäß Pflanzliste Anhang 1 zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Ordnungsbereich	Anzahl Hochstamm
WA1.1 bis WA1.3	2 Stück pro Hausgruppe
WA2 bis WA4	1 Stück pro Einzelhaus

II.3 ANZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß Stellplatzverordnung der Stadt Bendorf wird bei der Errichtung von Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen der Stellplatzbedarf in den Ordnungsbereichen wie folgt festgelegt:

Ordnungsbereich	Anzahl Stellplätze
WA1.1 bis WA1.3	2 Stück je Wohnung
WA2 bis WA4	1,5 Stück je Wohnung

Garagen und Carports gelten insoweit als Stellplatz.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

III.1 HINWEISE ZUM BAUGRUND

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*) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen.

III.2 ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Etwa zutage kommende 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, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

III.3 RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN, ZISTERNEN

Die Entwässerung der privaten Grundstücksflächen im Baugebiet erfolgt entsprechend der Vorgaben der Stadt Bendorf - Stadtwerke (siehe Begründung zum Bebauungsplan).

Danach ist das anfallende Niederschlagswasser nur gedrosselt in das Kanalnetz abzugeben. Hierzu sind auf jedem Grundstück Rückhaltezysternen zu errichten.

Rückhaltezysternen sind Zisternen, die aus einem „Zisternenteil“ (mit frei wählbarem Volumen, zum Beispiel zur Gartenbewässerung) und einem „Rückhalteteil“, der sich entleeren muss, bestehen.

Im vorliegenden Fall muss ein Rückhaltevolumen von mindestens 3 m³ je Grundstück bereitgestellt werden, das mit 0,5 l/s gedrosselt in das Kanalnetz zu entleeren ist. Dadurch wird erreicht, dass das Volumen für ein nachfolgendes Regenereignis wieder zu Verfügung steht.

Die Zisterne ist mit einem Notüberlauf auszustatten, der an das Kanalnetz anzuschließen ist.

Anhang 1 PFLANZENVORSCHLAGSLISTE

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

Verwendung		Arten			
		Einzelbaum Straßenbaum	Heckenartige Gehölzpflanzung	Formschnitthecke	
Acer campestre	Feldahorn	X	X	X	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	X	X		
Acer platanoides	Spitzahorn	X	X		
Alnus glutinosa	Roterle		X		
Betula pendula	Birke	X	X		
Carpinus betulus	Hainbuche	X	X	X	
Fagus sylvatica	Rotbuche	X		X	
Prunus avium	Vogelkirsche	X	X		
Quercus petraea	Traubeneiche	X	X		
Quercus robur	Stieleiche	X	X		
Sorbus aucuparia	Eberesche	X	X		
Tilia cordata	Winterlinde	X	X		
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	X	X		
Coryllus avellana	Haselnuß		X		
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn		X		
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn		X		
Ligustrum vulgare	Liguster		X	X	
Rosa canina	Hundsrose		X	X	
Rhamnus frangula	Faulbaum		X		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		X		
Sambucus racemosa	Roter Holunder		X		
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		X		

Mindestqualitäten:

- Hochstämme:
3 x v., m.B., StU 16 – 18 cm
- Obsthochstämme:
2 x v., m.B., StU 12 – 14 cm
- Heister:
2 x v., o.B., 200 - 250 cm
- leichte Heister:
1 x v., o.B., 100 - 150 cm
- Sträucher:
v.Str. o.B., 4 Tr. 100 -150 cm
- Leichte Sträucher:
v.Str. o.B., 3 Tr. 25 - 40 cm

Obstbäume:

- Danziger Kantapfel
- Großer Rheinischer Bohnapfel
- Jakob Lebel
- Kaiser Wilhelm
- Gellerts Butterbirne
- Gute Graue
- Hauszwetschge

Wildobst

- Walnuss Juglans regia
- Speierling Sorbus domestica
- Eberesche Sorbus aucuparia
- Vogelkirsche Prunus avium

Die Sortenauswahl für die Obstbäume beruht auf:

- ‚Sortenliste für den Streuobstbau in Rheinland Pfalz‘, 2002, NABU RLP‘, AK Historische Obstsorten der Pfalz, Pomologenverein
- ‚Sortenempfehlungen für den Streuobstanbau in Rheinland-Pfalz‘, 02/2005
- ‚Materialien zur Kenntnis alter Obstsorten im Westerwald‘, 2004, A. KUNZ, 57645 Nister