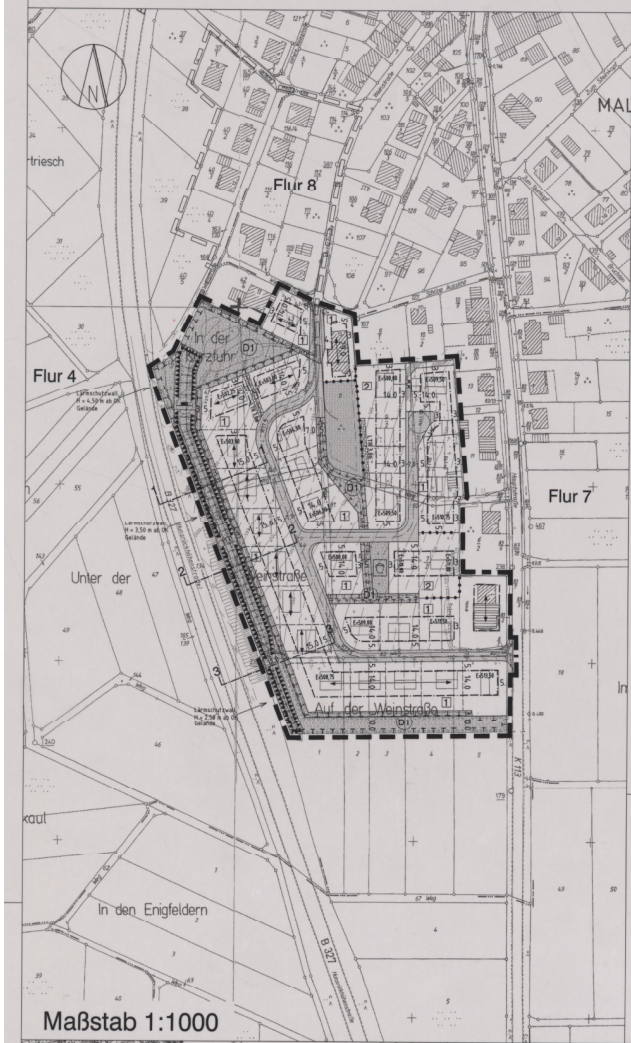
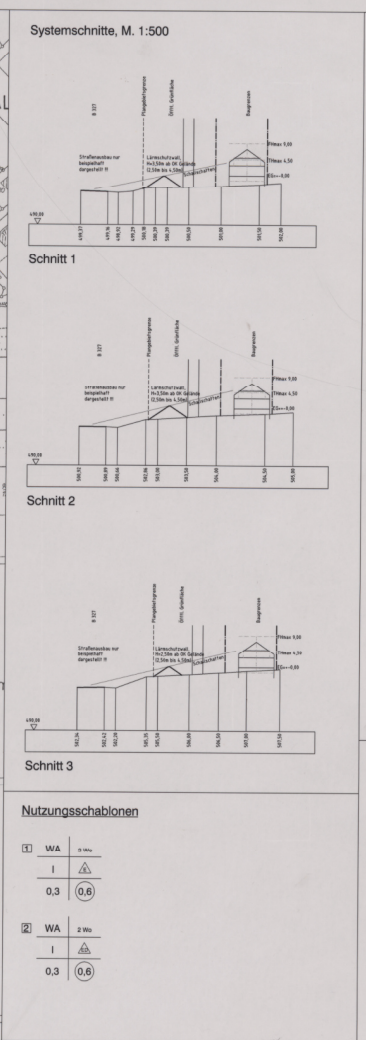
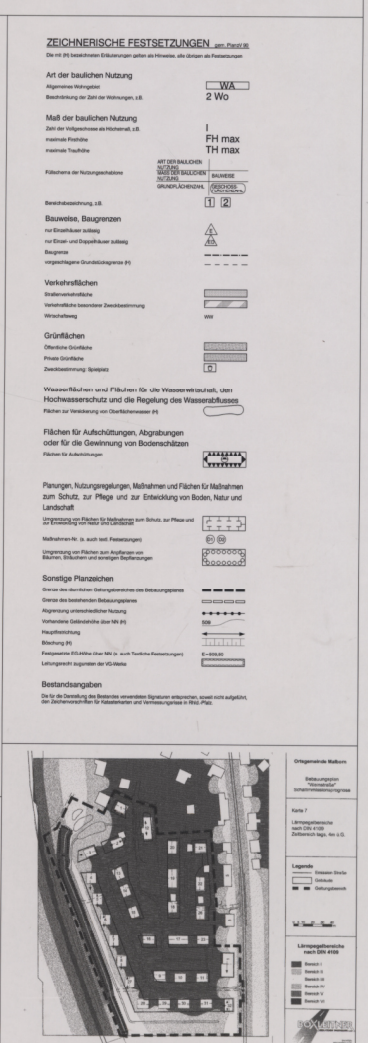
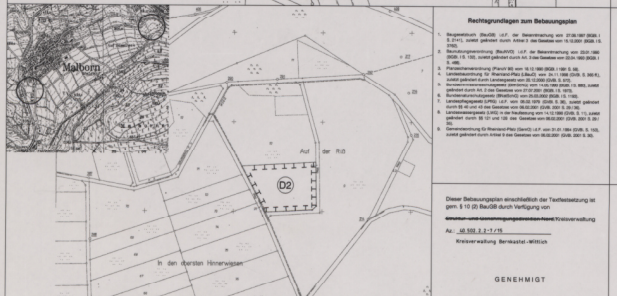
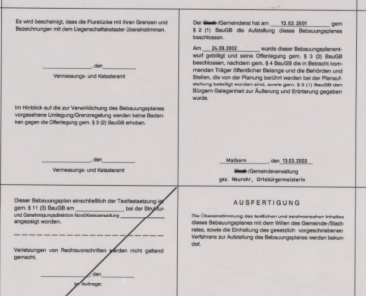
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE MALBORN
Teilgebiet "Weinstraße"

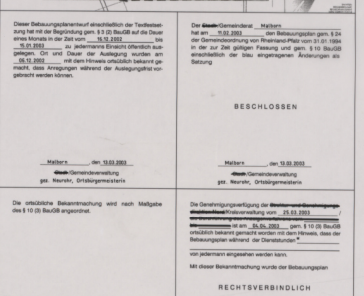


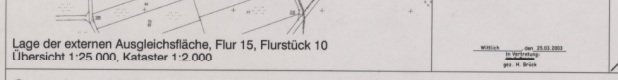












Auszug aus der Flurkarte, Stand: Febr. 2001, Vermessungs- und Katasteramt Birkenfeld

Textliche Festsetzungen

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachfolgende Nutzungsarten festgesetzt. Es ist ausschließlich die aufgeführte Nutzungsart zulässig.
1.1 **Im gesamten Geltungsbereich „allgemeines Wohngebiet" (WA)**
Zulässig sind Nutzungen nach § 4(2)1 und 3 BauNVO.
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.1 Nutzungen gem. § 4(2)2 sowie Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig.
2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
2.1 Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind gem. § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO unzulässig.
2.2 Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
2.3 Im gesamten Plangebiet sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
2.4 Soweit in den zeichn. Darstellungen eine Hauptfirstrichtung festgesetzt ist, sind die Gebäude gem. § 9(1)2 BauGB hierzu parallel auszurichten. In den übrigen Bereichen ist die Gebäudestellung frei wählbar. Ausnahmen von der festgesetzten Hauptfirstrichtung sind gem. § 31(1) BauGB zulässig, soweit dies aus energetischen Gründen erforderlich wird.
2.5 Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO:
- Firsthöhe max. 9,00 m
- Traufhöhe max. 4,50 m.

Die Firsthöhe und Traufhöhe wird gemessen von OKFF EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Fassadenwand / Dachhaut, bei versetzten Ebenen ist die jeweilige Bezugsebene des Erdgeschosses maßgeblich.
2.6 Folgende Ausnahmen sind gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB zulässig: Zusätzliche Vollgeschosse gem. § 2(4) LBauO sind im UG zulässig, sofern sich das aufgrund der natürlichen Geländesituation ergibt.
3. Dort wo sich die Baugrenzen mit dem Gebäudebestand grafisch decken, gilt dieser als maßliche Festlegung.
4. Kellergeschoss sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 10% nicht überschreiten.
5. Die in der Planzeichnung dargestellten Erdgeschoßfußbodenhöhen über NN sind gem. § 18(1) BauNVO i.V.m § 10 LBauO als max. zulässige Obergrenze festgesetzt. Zwischenwerte sind durch interpolieren zu bestimmen. Bei versetzten Ebenen gilt der höchste Punkt des Erdgeschosses.
6. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17(2) LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten – bei Wendeanlagen beträgt der Abstand 1,0 m –, um beidseitig einen Streifen zur Herstellung von Rückenstützen und Masstundamenten bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Auf die Duldungspflicht gem. § 128 BauGB wird hingewiesen.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

1. Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, gem. § 9(4) BauGB i.V. m. § 9(2) LBauO für den Hauptdachkörper ausschl. geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig. Bei Ausführung als Grasdach oder Energiedach kann gem. § 31(1) BauGB ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden.
1.1 Dachüberstand des Ortganges max. 30 cm, der Traufe max. 40 cm.
2. Dachaufbauten (Dachgauben) sind gem. § 5(2) i.V.m. § 88(6) LBauO nur als Einzelgauben zulässig. Die Einzelbreite darf max. 3,0 m und die Addition der Gaubenbreiten max. 1/2 der Firstlänge betragen. Es kann im Wege der Ausnahme gem. § 31(1) BauGB bei Errichtung von Fledermausgauben in Verbindung mit einem Walmdach die Breite der Einzelgaube bis max. 8,0 m zugelassen werden.
3. Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer, ungleierten Pfannen (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036) sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 26(1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.
4. Holzhäuser in Blockbohz-Naturstammbauweise sind gem. § 88(6) LBauO als Fassadenmaterial unzulässig.
5. Zur Übervindung größerer Höhen sind gem. § 88(6) LBauO Stützmauern ab einer Höhe von 1,5 m mit mind. 1 m breiten Zwischenräumen zu staffeln. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 zulässig. Bei Fels, vergleichbaren Verhältnissen oder Lärmschutzwällen sind Ausnahmen zulässig.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1)20 und 25 BauGB

1. Die im Plan dargestellten Flächen zum Anpflanzen auf öffentlichen Grünflächen sind unter Verwendung von Arten der untenstehenden Artenliste zu pflanzen. Es sind Gruppenpflanzungen mit heimischen Gehölzen der Artenliste im Anhang anzulegen. 1 % Bäume der 1. Ordnung, 4 % Bäume der 2. Ordnung, 95 % Sträucher. Pflanzabstand 1 m x 1,5 m. Die äußeren Ränder der Gehölzgruppen sind leicht geschwungen herzustellen. Die Abstände des Nachbarrechts sind zu beachten.
Fläche an der Südseite - die Flächengröße des Gehölzanteils an der Gesamtfläche des 10 m Streifens beträgt mind. 30 %.
Lärmschutzwall - geschlossene Bepflanzung im oberen Drittel auf beiden Rückungsseiten und auf der Dammkrone. Auf der Dammkrone zusätzlich lockere Gehölzgruppen im unteren Bereich.
Maßnahmenzuordnung nach § 9 (1a) BauGB = D1.
2. Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen ohne Pflanzbindung sind mit Landschaftrasen (DIN 18917) als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen, zweimal jährliche Mahd, nicht vor dem 1. Juli und nach dem 15. September, keine Düngung. Die für Regenwasserrückhaltung und Versickerung vorgesehenen Bereiche sind als naturnahe Erdmulde mit einer maximalen Tiefe von 1 m (gemessen am hangseitigen natürlichen Bodenanschluß) und einer maximalen Böschungsneigung im Verhältnis 1:3 anzulegen.
Maßnahmenzuordnung nach § 9 (1a) BauGB = D1.
3. Auf den Privatgrundstücken ist je Wohngebäude ein „Hausbaum" unter Empfehlung von Arten der untenstehenden Artenliste zu pflanzen. Der Baumstandort ist auf der straßenzugewandten Grundstücksseite frei wählbar.
4. Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, welche die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken ist § 10 LBauO zu beachten. d.h. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten Hof- und Lagerflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nichts anderes fordert. Geeignet sind z.B. Sickerpflaster mit Fugenfüllung aus Edelsplit, Schotterrasen, wassergebundene Wegedecke, breitfugiges Rasenpflaster.
5. Von den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken in flachen, begrünten Erdmulden zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen soweit die Bodenbeschaffenheit dies zuläßt. Der Notüberlauf erfolgt über offene begrünte Mulden bzw. straßenbegleitende Oberflächenentwässerung in Versickerungs- respektive Rückhalteräume. Das Rückhaltevolumen beträgt mind. 50 l / m² versiegelter Fläche.
6. Nicht überbaubare und innerhalb von Baugrenzen liegende nicht überbaute Grundstücksflächen sind bis auf die erforderlichen Zufahrten, Terrassen, Zugänge und Stellplätze als private Grünfläche, d. h. gärtnerisch anzulegen. Die Verwendung heimischer Pflanzenarten entsprechend der Artenlisten wird empfohlen.

D) Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB

1. Öffentliche Grünfläche mit Bepflanzung Südseite und Lärmschutzwall, Regenrückhaltefläche, Entwässerungsmulden, Wiesenflächen.
Die Umsetzung ist im Zuge der öffentlichen Erschließung des Baugebietes vorzunehmen.
Die Zuordnung ist zu 36 % für die öffentliche Erschließung und zu 64 % für die Grundstücksflächen vorzunehmen.
2. Extensivierung von landwirtschaftlicher Fläche
Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes, Flur 15 Flurstück 10.
Die Umsetzung ist spätestens im 1. Jahr nach Errichtung der Hälfte der Wohngebäude vorzunehmen.
Die Zuordnung ist zu 36 % für die öffentliche Erschließung und zu 64 % für die Grundstücksflächen vorzunehmen.

E) Festsetzungen nach § 9(1)24 BauGB

1. Im Lärmpegelbereich II sind für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume (Wohnräume, Schlafräume und Kinderzimmer) nur zulässig, wenn passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 eingebaut werden.
1.1 Im Lärmpegelbereich III sind für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume (Wohnräume, Schlafräume und Kinderzimmer) nur zulässig, wenn diese sich zur K 113 (Hauptstraße) abgewandten Gebäudeseite orientieren.
Ausnahmsweise zulässig sind diese Räume im Rahmen des Baulückenschlusses bzw., wenn passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 eingebaut werden.
Die Abschätzung der erforderlichen Schalldämm-Maße von Fenstern und Außenwänden erfolgte nach DIN 4109. Für ausgewählte Rechenpunkte wurden die Beurteilungspegel und die notwendigen passiven Maßnahmen ermittelt, unter der Annahme ungünstiger Randbedingungen:
- Schalldämm-Maß der Außenwände $R'_{w,ges}$ ≥ 45 dB
- Fensterflächenanteil S_{FAN} ≤ 30 %
- Grundfläche des Raumes S_G ≥ 10 m².

Weichen die tatsächlichen Maße von den oben angesetzten ab, so können sich andere Schallschutzfensterklassen ergeben. Es können Ausnahmen von den getroffenen Maßnahmen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen. Im Bereich vorhandener Bebauung sind passive Schallschutzmaßnahmen nur bei Umbauten, Ausbauten o.ä. anzuwenden.
2. An Gebäuden mit lärmempfindlichen Nutzungen sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Das Maß der passiven Schallschutzmaßnahmen ergibt sich aus dem für die Baugrenzen ermittelten Lärmpegelbereiche (vergl. Übersichtskarte) gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau". Nach außen abschließende Bauteile sind so auszuführen, daß sie folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Raumarten: Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	35	30	30
III	40	35	30

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Hinweise

1. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegende, im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag, Lageplan Ausgleichsflächen mit D2 bezeichnete Fläche (Flur 15 Flurstück 10) sind als Wiesenflächen mit Landschaftrasen (DIN 18917) anzulegen und extensiv zu pflegen (zweimal jährliche Mahd, nicht vor dem 1. Juli und nach dem 15. September, keine Düngung).
2. Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschieben und ordnungsgemäß zu lagern. Sein nutzbarer Zustand ist zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren. Ist eine Weiterverwendung im Baugebiet nicht möglich, ist er einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
4. Bezüglich der Anschlußmöglichkeiten des Kellergeschosses an die Schmutzwasserleitung sind die Projektzhöhen der Kanalplanung maßgeblich. In Teilbereichen kann der Einbau von Hebeanlagen erforderlich werden.
4.1 Ein Anschluß von Grunddrainagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Sollte für einzelne Gebäude der Anschluß an das Niederschlagswasser-Ableitungssystem nicht möglich sein, wird für diese Gebäude dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluß durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.
4.2 Das unbelastete Oberflächenwasser aus der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes zu berücksichtigen.
5. Die sich bei der Herstellung der Erschließungsstraßen ergebenden Böschungen und Abgrabungen sind auf den Privatgrundstücken zu dulden und in die Gestaltung der Außenanlagen zu integrieren.
6. Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
7. Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmetrageflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Genehmigung von Erdwärme.
8. Bei der Einfriedung und Bepflanzung der Baugrundstücke sind die nach dem Nachbarrechtgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.
9. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Weinstraße" tritt die überlappte Fläche im Bebauungsplan „Im Wiesengrund und am Friedhof" außer Kraft.

Anhang

Artenliste Pflanzungen

Bäume 1. Ordnung
Zu verwenden sind Hochstämme/Stammbüsche mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm.

– Acer platanoides	Spitzahorn
– Acer pseudoplatanus	Bergahorn
– Fraxinus excelsior	Esche
– Tilia cordata	Winterlinde

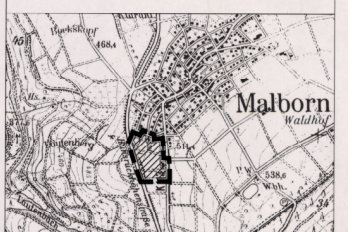
Bäume 2. Ordnung
Zu verwenden sind Hochstämme/Stammbüsche mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 bzw. 8/10 cm.

– Acer campestre	Feldahorn
– Alnus glutinosa	Erle
– Betula pendula	Sandbirke
– Carpinus betulus	Hainbuche
– Malus sylvestris	Holzapfel
– Prunus avium	Vogelkirsche
– Prunus padus	Traubenkirsche
– Pyrus communis	Wildbirne
– Sorbus aucuparia	Eberesche

zusätzlich für Hausbäume
– Obstbäume und Zierobstsorten von Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume

Sträucher
Zu verwenden sind Pflanzen mit einer Mindestqualität von: 2 x v, 60/100 bzw. als Heister, 2 x v, Co/mB 125/150.

– Cornus mas	Kornelkirsche
– Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
– Corylus avellana	Haselnuß
– Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
– Genista tinctoria	Färberginster
– Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
– Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
– Prunus mahaleb	Steinweichsel
– Rosa canina	Hundsrose
– Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
– Salix purpurea	Purpurweide
– Salix repens	Kriechweide
– Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
– Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
– Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
– Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball



Wichtig:
Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

Verfasser:
KÖNIGSBERGHOFF
STOLZ KINTZINGER
STADTPLANER BDA ARCHITEKT
MARKTPL. 23 • TRIER • T. 24008 • F. 24009

Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur BDLA
SCHMITZ + WÜNSCH
Tel. 06774/4038 Fax 06774/4089
Am Hammerwerk 1
55543 BAD KREUZNACH

16/06/2001 (10b) Geschäftsstand vom 20.10.2002 (Offenlage)

MALBORN "Weinstraße"