

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Rioll; Teilgebiet „Hinter Difenis“ – 1. Änderung

- I. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)**

HINWEIS:

Die textlichen Festsetzungen des hier vorliegenden Teil B gelten nur für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter Difenis“.

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1 Reines Wohngebiet – WR1 und WR2

(§ 3 BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 3 Abs. 3 BauNVO):

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2 Reines Wohngebiet – WR3

(§ 3 BauNVO)

2.1 Zulässige Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen,
3. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 3 Abs. 3 BauNVO):

1. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1 Grundflächenzahl

(§§ 17 und 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

2 Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Absatz 2 Nr. 4 i.V.m. Absatz 6 BauNVO)

3.1 Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Antennen, Lüftungs-, Klimageräte, Aufzugüberfahrten, Dachluken, Treppenaufgänge, Schornsteine, Satellitenschüsseln, Geländer, und Sicherungssysteme für Wartungsarbeiten dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 3,0 m überschreiten.

3.2 Oberer Messpunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand.

3.3 Unterer Messpunkt ist die je Baugrundstück in der Planurkunde eingetragene Höhe in NHN. Bei Zusammenlegung von mehreren Grundstücken ist der untere Messpunkt durch Interpolation der jeweils festgesetzten Höhen zu ermitteln.

3.4 WR1 und WR 3

Die maximale Oberkante beträgt 11,00m.

3.5 WR2

Einzelhäuser

Die maximale Oberkante bei Einzelhäusern beträgt 11,00m.

Doppelhäuser

Die mindest Oberkante bei Doppelhäusern beträgt 10,00m.

Die maximale Oberkante bei Doppelhäusern beträgt 11,00m.

Die mindest Traufhöhe bei Doppelhäusern beträgt 7,00m.

Die maximale Traufhöhe bei Doppelhäusern beträgt 7,50m.

C) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude im WR1 und WR2 beträgt

- beim Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten,
- beim Doppelhaus maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte.

D) ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

E) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Absatz 6 BauNVO)

Private Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im WR 3 sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Tiefgaragen zulässig.

F) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1 Maßnahme 1 - Mindestdurchgrünung auf privaten Flächen

Die privaten Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Je angefangener 200 m² versiegelter/überbauter Fläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste zu orientieren. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

2 Maßnahme 2 - Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen

Die Freiflächen im Geltungsbereich sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Flächen (Einfahrten, Stellplätze, Hofflächen, etc.), die nicht überdacht sind, sind nur versickerungsfähige Beläge, wie wassergebundene Decken, Schotterrassen, Drain- und breitfugige Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Kies oder vergleichbare Materialien, zulässig. Auf einen entsprechend wasserdurchlässigen Unterbau ist zu achten.

3 Maßnahme 3 – Rodung von Gehölzen und Bäumen

Rodungsarbeiten sollen außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar stattfinden, um so den Verbotstatbestand der Tötung und Gelegezerstörung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG zu vermeiden.

4 Maßnahme 4 – Abdriftschutzpflanzung

Entlang der Grenzen zu der Weinbergsparzelle Nr. 155, Flur 12 ist in der durch Planzeichen festgesetzten Fläche eine Bepflanzungen mit einer verstärkten Saumstruktur vorzusehen, die eine Kernbepflanzung in einer Stärke von mindestens 1,20 m ausbildet.

Es wird empfohlen, zur Schaffung einer ausreichenden Raumtiefe die Kernbepflanzung durch Bepflanzung von lockeren Hecken und/oder Gebüsch zu ergänzen. Die Gesamtbreite der Saumstruktur darf durchgängig eine Breite von maximal 3,00 m besitzen.

Die Höhe der Schutzvorrichtung insgesamt muss das Höhengniveau der angrenzenden Weinbergspartellen um 2,50 m überragen. Die Schutzmaßnahme muss die Gewähr bieten, dass sie mindestens über die Gesamtzeit der Rebenvegetation als Abdriftschutz funktionsfähig ist. Bei Aufgabe der weinbaulichen Nutzung auf der vorstehend bezeichneten Parzelle ist die Maßnahme hinfällig.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

G) DACHGESTALTUNG

1 Zulässige Dachformen im WR1 und WR2

- Satteldach,
- Krüppelwalmdach,
- Höhenversetztes Pultdach mit gegenläufiger Dachneigung*,
- Walmdach,
- Zeltdach;

*Das zulässige Versatzmaß für höhenversetzte Pultdächer beträgt maximal 1,50 Meter. Seitenversetzte Pultdächer sind nicht zulässig.

2 Zulässige Dachformen im WR3

- Flachdach;

3 Dachneigung im WR1 und WR2

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45°.

Ausgenommen von den Festsetzungen sind die Dächer von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO, Gauben und Zwerchhäusern sowie Anbauten.

4 Dachneigung im WR3

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5°.

Ausgenommen von den Festsetzungen sind die Dächer von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO, Gauben und Zwerchhäusern sowie Anbauten.

5 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachsteine, Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer sowie Eindeckungen aus nicht glänzendem Metall in der Farbskala grau bis schwarz gemäß RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7009 (Grüngrau), RAL 7010 (Zeltgrau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 7035 (Lichtgrau), RAL 7043 (Verkehrsgrau), RAL 7047 (Telegrau), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 9004 (Signalschwarz), RAL 9005 (Tiefschwarz), RAL 9011 (Graphitschwarz), RAL 9017 (Verkehrsschwarz) oder Mischöne aus diesen zulässig.

Als Eindeckung für Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind nur nicht glänzende oder reflektierende Materialien und Folien in der o.g. Farbskala grau bis schwarz gemäß RAL zulässig.

Dacheindeckungen aus Zink sind für Dachaufbauten und Attikaabdeckungen zulässig.

Bestückung der Dachflächen mit Anlagen der regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik-/Solaranlagen) sind zulässig. Gründächer (extensiv bepflanzte Dächer) sind ebenfalls zulässig.

6 Gestaltung der Vorgartenbereiche

Um die Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereiches zu fördern, sind die Bereiche der privaten Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudefassade vollständig als begrünzte Flächen anzulegen. Auf diese Weise werden entlang der Planstraßen grüne Säume entstehen. Ausgeschlossen von der Regelung sind die Flächen für Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze. Ziel ist es die Vorgartenzone von Baulichkeiten freizuhalten und auch Schotter-/Kiesgärten zu verhindern, die sich an warmen Sommertagen zudem nachteilig auf die klimatischen Verhältnisse auswirken und zu einer größeren Aufheizung des Straßenraums führen.

H) STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen. Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Teil C) Kennzeichnungen (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)

I) FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUßERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMÄßNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND - BEBAUUNG INNERHALB DES EINSTAUGEFÄHRDETEN BEREICHES

Für alle Gebäude innerhalb des durch Planzeichen „X“ gekennzeichneten einstaugegefährdeten Bereiches wird eine hochwasserkompatible Bauweise (dichte Leitungen, absperrbarer Kanalanschluss, mit mobilen Elementen abdichtbare Fenster und Türen) empfohlen. Alle Gebäude im durch Planzeichen „X“ gekennzeichneten Bereich sind gegen drückendes Grundwasser zu schützen (Verzicht auf Unterkellerung bzw. Ausbildung der Keller als „weiße Wanne“).

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Riol, den 28.08.2020



Dr. Christel Egner-Duppich
- Ortsbürgermeisterin -