

Auftraggeber:

**Herr Mitja Schmaus
Brunnengasse 2
55608 Hausen**

Projekt:

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Gö-20 „Mitte Idarer Straße“**



Textfestsetzungen

**Stadt Idar-Oberstein
Stadtteil Götschied**

Planfertiger:

**Ingenieurbüro Hub GmbH
Am Kirchberg 19a
55743 Idar-Oberstein**

Satzung

Stadt Idar-Oberstein - Stadtteil Göttschied
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Gö-20 „Mitte Idarer Straße“
Textfestsetzungen
vom 26.09.2019

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** 1990 – PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Landesbauordnung** Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998; zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

in den jeweils geltenden Fassungen.

I. Allgemeines

Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Örtlichkeit nur verbindlich für folgende Linien und Abmessungen:

Straßenbegrenzungslinien

Breiten der Verkehrsflächen

Abstände von vorhandenen Punkten, Linien und Grenzen

Abstände der Baugrenzen zu bestehenden Punkten, Linien und zu den Straßenbegrenzungslinien.

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

(Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO))

1.0 Allgemeine bauliche Nutzung

1.1 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO

In den einzelnen Planbereichen ist das überbaubare Bauland durch Baugrenzen in Verbindung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Eine unterschiedliche Begrenzung in den einzelnen Geschossen wird vorgenommen (siehe Planurkunde).

1.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

1.2.1 Die baulichen Anlagen sind entsprechend der Eintragung in der Planurkunde anzuordnen.

1.2.2 Die Firstrichtung wird parallel zur Straße festgelegt

1.2.3 Zusammenhängende Kellergeschosse und Tiefgaragen der baulichen Anlagen müssen straßenseitig unterhalb dem Straßenniveau von 422,51 m.ü.N.N. liegen.

1.3 Stellplätze gemäß § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO

1.3.1 Die Errichtung von Garagen ist außerhalb des überbaubaren Baulandes nicht zulässig.

1.3.2 Nicht überdachte Stellplätze und allseitig offene PKW-Unterstellplätze (Carport) sind vor der vorderen Baugrenze und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Der Abstand des Baukörpers eines Carport zum öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg/Straße) muss mindestens 1,00 m betragen. Die Sicherheit, Übersichtlichkeit und Zügigkeit des Straßenverkehrs darf nicht behindert werden

1.3.3 Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sind von der Erschließungsanlage aus anzulegen und zu nutzen.

1.3.4 Blockweise Anordnung von Garagen an der hinteren straßenabgewandten Baugrenze ist nicht zulässig.

1.4 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

- 1.4.1 Nebenanlagen sind auf den rückwärtigen Grundstücksteilen des nicht überbaubaren Baulandes in einem begrenzten Umfang zulässig.
- 1.4.2 Die Gesamtgröße sowie die Gesamtanzahl der Nebenanlagen werden hierbei beschränkt auf max. 50 cbm umbauten Raum für eine Anzahl von max. 2 Stück.

2.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1.1 Von den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind zugelassen:

2.1.1.1.1 **Wohngebäude;**

2.1.1.1.2 **die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;**

2.1.1.1.3 **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke**

2.1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind nur folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:

2.1.1.2.1 **Betriebe des Beherbergungsgewerbes;**

2.1.1.2.2 **Anlagen für Verwaltungen.**

2.1.1.3 Folgende Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen:

- 2.1.1.3.1 - **Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe**
- **Tankstellen**
- **Gartenbaubetriebe**

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Höchstens : III

2.1.2.2 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO)

GRZ - Höchstens: 0,4

2.1.2.3 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO)

GFZ – Höchstens: 1,2

2.1.3 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

2.1.3.1 Straßenseitig darf die max. Gebäudehöhe **10,50 m über Straßenverkehrsfläche (422,42 m.ü.NN)** nicht überschreiten.

2.1.3.2 Über Straßenniveau dürfen maximal zwei Vollgeschosse sowie ein zurückversetztes Attikageschoss errichtet werden.

**Als Traufhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (SL-Punkt gemäß § 8 Abs. 4 LBauO) oder bis zum oberen Abschluss der Wand. § 10 Abs. 2 LBauO bleibt hiervon unberührt.*

2.1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 1,2 und 4 BauNVO)

2.1.4.1 Im gesamten Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Unter dem Niveau der Straßenverkehrsfläche sind Gebäude über 50 m Gesamtlänge (geschlossene Bauweise) zulässig. Über dem Niveau der Straßenverkehrsfläche ist die offene Bauweise zulässig.

III. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

1. Dachgestaltung

1.1 Für die Gebäude sind Flach-, Pult- sowie Sattel- und Walmdächer von 0 bis 50° Dachneigung sowie abgeleitete Formen zugelassen.

1.2 Als Materialien für die Dacheindeckung der Gebäude sind Metalldächer aus Aluminium oder Zink, Ziegel, Schiefer und Foliendächer zulässig, diese dürfen keine glänzenden Oberflächen aufweisen. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen dürfen errichtet werden.

- 1.3 Bei Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen (Carport) und Garagen sind Flachdächer, Pult- sowie Sattel- und Walmdächer von 0 bis 50° Dachneigung zugelassen.
- 1.4 Dächer des Hauptgebäudes mit einer max. Neigung von bis zu 15° auf Höhe Straßenniveau bzw. Erdgeschoss sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachterrassen genutzt werden.

2.0 Fassadengestaltung

- 2.1 Verkleidungen mit glänzenden, glasierten oder reflektierenden Materialien, Kunststoffen (PVC), Faserzementplatten oder Bitumenschindeln sind nicht zulässig.

IV. Sonstige Planfestsetzungen

1. Einfriedungen

- 1.1 Einfriedungen von Vorgärten dürfen max. 80 cm hoch sein. Als Materialien sind zulässig: Holz, Naturstein, Klinker und Betonformteile oder niedrigwachsende Hecken aus Laubgehölzen.
- 1.2 Zäune und Mauern sind im Bereich hinter der vorderen Baugrenze nur bis max. 1,50 m, Hecken bis max. 2,00 m Höhe über fertigem Gelände zulässig.
- 1.3 Maschendrahtzäune, Palisaden und Betonteile sind dicht einzugrünen.

2.0 Geländemodellierung

2.1 Böschungen von Aufschüttungen/Abgrabungen auf dem Baugrundstück

Böschungen von Aufschüttungen/Abgrabungen auf dem Baugrundstück sind grundsätzlich nur mit einer maximalen Höhe von 2,00 m (in der Senkrechten gemessen) zulässig. Bei größeren Höhenunterschieden sind Zwischenterrassen (Bermen) anzulegen.

Die Horizontalen der Zwischenterrassen müssen mindestens 3,00 m breit sein, dies gilt auch für Aufschüttungen zu tieferliegenden Nachbargrundstücken, hier ist ein Abstand (am Böschungsfuß) von 3,00 m einzuhalten.

Zu seitlichen Grundstücksgrenzen der höher liegenden Nachbargrundstücke sind Geländemodellierungen an das Nachbargrundstück anzugleichen (niveaugleich).

Böschungen sind mit unregelmäßigen Neigungen in einem Verhältnis von mind. 1:2 (Höhe: Horizontale) anzulegen. Böschungsfuß und -krone sind auszurunden.

2.2 Stützmauern/Abstützungen (anstelle von Böschungen)

Stützmauern/Abstützungen (anstelle von Böschungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Bei größeren Höhenunterschieden sind die Stützmauern/Abstützungen höhengestaffelt anzulegen.

Der horizontale Abstand der Zwischenebenen (Vorderkante/Vorderkante) muss mind. 1,30 m betragen. Die Zwischenebenen sind mit Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Werden auf Stützmauern zusätzlich noch Einfriedungen angelegt, gilt die Gesamthöhe von max. 2,00 m über fertigem Gelände.

3. Bauland nicht überbaubar (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 3.1 Die im Plangebiet als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.
- 3.2 Die Bepflanzung mit hochwachsenden Koniferen ist nicht zugelassen. Empfohlen wird die Pflanzung einheimischer Sträucher und Bäume; eine Auswahlliste geeigneter Gehölze ist im Anhang (Anlage 1: Pflanzenliste) enthalten.
- 3.3 Schottergärten und -beete sind nicht zulässig.

V. Hinweise

1. Wenn auch im direkten Geltungsbereich des Plangebietes bisher keine kulturgeschichtlichen Denkmäler und Funde bekannt geworden sind, so ist jedoch bei den Ausschachtungsarbeiten besondere Aufmerksamkeit geboten. In jedem Falle ist der Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig anzuzeigen und die örtlich eingesetzten Firmen sind anzuweisen, etwa zutage kommende Funde (Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw.) gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG §17) unverzüglich den Fachbehörden der Kreisverwaltung Birkenfeld bzw. der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP zu melden.

2. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Aufgestellt:

Idar-Oberstein, den 27.03.2019

Festgestellt:

Idar-Oberstein, den 10.07.2019

Stadtverwaltung Idar-Oberstein

Ingenieurbüro Hub GmbH

**Frühauf
Oberbürgermeister**

Anlage 1: Empfohlene Pflanzliste

Pflanzenliste 1: Arten zur Bepflanzung der Grundstücke

Hausbäume (Bäume II. Ordnung)

Carpinus betulus in Sorten (Hainbuche)	Fraxinus ornus (Blumenesche)
Sorbus aucuparia in Sorten (Eberesche)	Sorbus aria ((Mehlbeere)
Acer campestre (Feldahorn)	Crataegus in Sorten (Weißdorn)
Malus in Sorten (Apfel / Zierapfel)	Prunus in Sorten (Kirsche / Zierkirsche)
Pyrus salicifolia (Wildbirne)	

Kleinsträucher bzw. schnittverträgliche Sträucher (Mindestabstand zur Grenze 0,5 m)

Ligustrum vulgare (Liguster)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Ribes alpinum „Schmidt“ (Alpenbeere)	Prunus spinosa (Schlehe)
Cotoneaster multiflorus (Blütenmispel)	Rosa rubiginosa (Weinrose)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Spirea in Sorten
(Spierstrauch) Buddleia alterniflora (Schmetterlingsstrauch)	

Stark wachsende Sträucher (Mindestabstand zur Grenze 1,0 m)

Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)	Cornus sanguinea (echter Hartriegel)
Philadelphus coronarius (Bauernjasmin)	Lonicera xylosteum (gem. Heckenkirsche)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	Viburnum opulus (gem. Schneeball)
Viburnum lantana (wolliger Schneeball)	Syringa vulgaris (gem. Flieder)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Stark wachsende Bäume (Mindestabstand zur Grenze 2,0 m)

Sorbus aucuparia (Eberesche)	Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus crus-galli (Hahndorn)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Prunus padus (Traubenkirsche)
Malus in Sorten (Apfelbaum)	Populus tremula (Zitterpappel)

Pflanzenliste 2: Arten zur Parkplatzbegrünung / -gestaltung

Platanus acerifolia (Platane)
Tilla pallida (Kaiserlinde)

Pflanzenliste 3: Arten zur Böschungsbegrünung

Sambucus racemosa (Traubenholunder)

Viburnum lantana (wolliger Schneeball)

Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)

Crataegus laevigata (Weißdorn)

Corylus avellana (Hasel)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Viburnum opulus (gem. Schneeball)

Prunus spinosa (Schlehe)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Rosa canina (Hundsrose)

Acer campestre (Feldahorn)

Quercus petraea (Traubeneiche)