
ORTSGEMEINDE HÖNNINGEN



**BEBAUUNGSPLAN
„ERWEITERUNG TÜSCHELBACH“**

- TEXTFESTSETZUNGEN -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB und
der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (1) BauGB

Projekt:

Ortsgemeinde Hönningen
Bebauungsplan „Erweiterung Tüschelbach“
Textfestsetzungen

Stand:

01.03.2024

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO)	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 Bau NVO).....	4
3	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB.....	6
4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	6
5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)	7
6	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	7
7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	8
8	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 88 (6) LBauO).....	8
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO	10
1	Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)	10
2	Einfriedungen (§ 88 (1) LBauO).....	10
3	Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)	10
C	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	10

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO)

(1) Als Art der baulichen Nutzung ist ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauGB festgesetzt.

(2) Zulässigkeitskatalog

Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

1 **Allgemein zulässig sind:**

- 1.1 Wohngebäude,
- 1.2 die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- 1.3 Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2 **Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- 2.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

3 **Unzulässig sind:**

- 3.1 Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- 3.2 Anlagen für Verwaltungen,
- 3.3 Gartenbaubetriebe,
- 3.4 Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

(1) Grundflächenzahl

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit **GRZ = 0,4** festgesetzt.

Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO

Folgende Grundflächen sind entsprechend § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht auf die Grundfläche anzurechnen:

- Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, deren Überdachung flächendeckend begrünt sind sowie
- unterirdisch erstellte bauliche Anlagen, die flächendeckend begrünt sind.

(2) Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit **Z = II** festgesetzt.

(3) Höhe baulicher Anlagen

Die **Firsthöhe (FH)** ist definiert als das Abstandsmaß der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier „Kapellenstraße“) bis Oberkante des Daches.

Die **Traufhöhe (TH)** ist als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier „Kapellenstraße“) und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Die **Gebäudehöhe (GH)** ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier „Kapellenstraße“) und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- a) Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
- b) bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand (Attika).

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt.

I Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 10° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WA	10 m	6,5 m

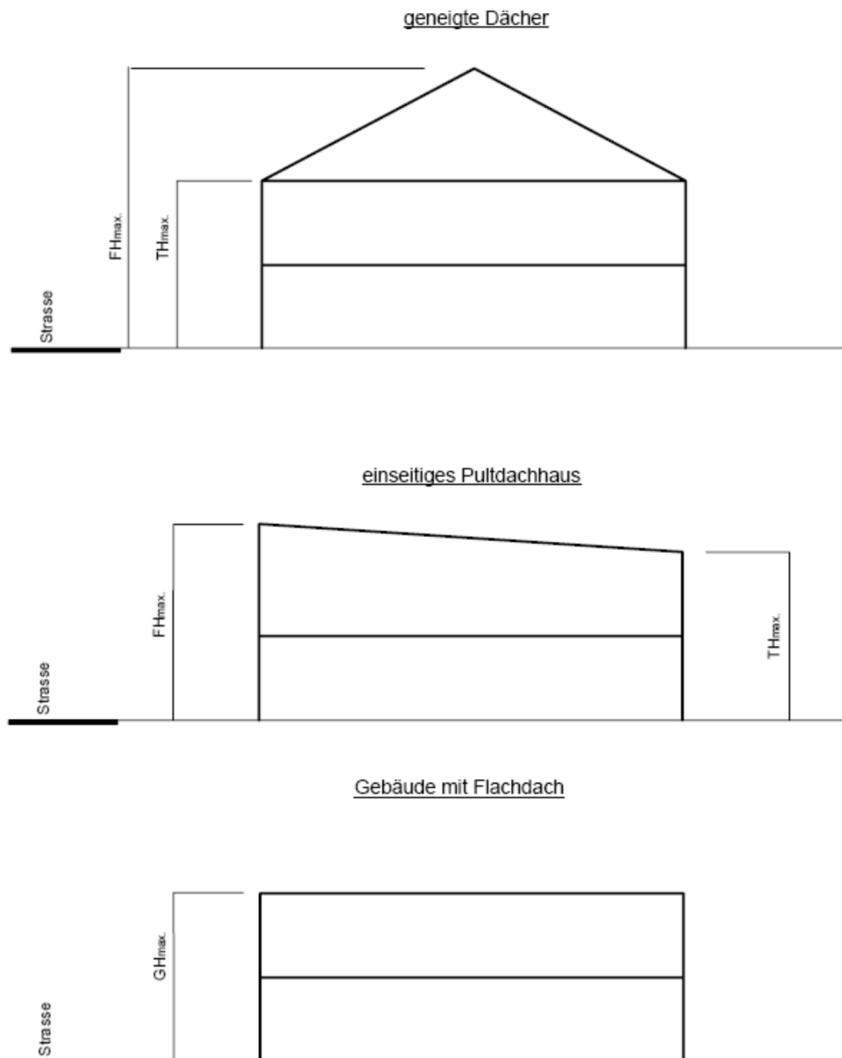
II Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst) > 10°

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WA	7,5 m	6 m

III Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°)

Gebiet	Gebäudehöhe
WA	8,5 m

Nachfolgend ist die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen in System-Skizzen dargestellt.



3 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Im Bebauungsplangebiet wird abweichend von § 8 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz das Maß der Tiefe der Abstandsflächen der zur „Kapellenstraße“ liegenden Gebäudeseiten mit 0,25 festgesetzt.

Die Abstandsflächen dürfen auch auf der vorgenannten öffentlichen Verkehrsfläche liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

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

Es ist die **abweichende Bauweise** gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind **Einzel- und Doppelhäuser** gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre größte Länge darf höchstens 15 m betragen.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare, an einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze und an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude.

Ihre größte Länge darf höchstens 10 m pro Doppelhaushälfte betragen.

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)

(1) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb und auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen (= Bereich hinter der jeweiligen rückwärtigen Baugrenze) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Straßengrenze (= „Vorgarten“) sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Hiervon ausgenommen sind lediglich Einfriedungen. Auf die Textfestsetzung B2 wird an dieser Stelle hingewiesen.

(2) Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Dabei muss die Garagenvorderkante einen Mindestabstand von 5 m zur an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Straßengrenze einhalten.

Carports müssen den gleichen Mindestabstand von 5 m zur an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Straßengrenze einhalten.

Stellplätze müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m.

Die Mindestabstände werden gemessen senkrecht von der straßenseitigen Kante der baulichen Anlage zur angrenzenden Straßengrenze.

6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt begrenzt:

	Einzelhaus	Doppelhaushälfte
WA	3	2

7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- (1) Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen
Private Verkehrsflächen einschließlich der Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen u.ä. sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien).
- (2) Gewässer mit Uferrandbereichen
Der Gewässerrandstreifen ist der natürlichen Gewässerentwicklung zu überlassen.

8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 88 (6) LBauO)

- (1) Nutzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Die nicht baulich genutzten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsfläche mit heimischen Arten gemäß Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Dazu sind Raseneinsaaten, Wildblumenwiesen, Gehölzpflanzungen, Boden-decker, Stauden bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen zulässig.
Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
Die Herstellung hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Hochbaumaßnahme zu erfolgen.
Für alle Baum- und Strauchpflanzungen sollen ausschließlich standortheimische Gehölzarten der nachfolgenden Liste verwendet werden.

(2) Pflanzliste

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Liste– Bäume I. Ordnung

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten	Birnensorten	Süßkirschen	Pflaumen
Krügers Dickstiel	Gellerts Butterbirne	Braune Leberkirsche	Hauszwetsche
Gravensteiner	Gute Luise	Große Schwarze Knorpel	Ontariopflaume
Goldparmäne	Köstliche aus Charneux	Schneiders Späte Knorpel	Ersinger Frühzwetsche
James Grieve	Conference	Büttners rote Knorpelkirsche	Wangenheimer Frühzwetsche
Prinz Albrecht von Preußen	Madame Verté		Zwetsche Hanita
Schöner von Herrenhut	Frühe aus Trévoux		Mirabelle von Nancy
Dülmener Rosenapfel			Quillins Reneklode

Sträucher:

Kornelkirsche
 Roter Hartriegel
 Hasel
 Zweigriffeliger Weißdorn
 Eingriffeliger Weißdorn
 Pfaffenhütchen
 Liguster
 Gemeine Heckenkirsche (Strauch)
 Faulbaum
 Purgier-Kreuzdorn
 Schlehe
 Feldrose
 Hundsrose
 Brombeere
 Himbeere
 Salweide
 Traubenholunder
 Schwarzer Holunder
 Kornelkirsche
 Roter Hartriegel
 Hasel
 Zweigriffeliger Weißdorn
 Eingriffeliger Weißdorn
 Pfaffenhütchen
 Liguster
 Gemeine Heckenkirsche (Strauch)
 Faulbaum
 Schlehe
 Feldrose
 Hundsrose
 Brombeere
 Himbeere
 Salweide
 Traubenholunder
 Schwarzer Holunder
 Gemeiner Schneeball
 Sanddorn
 Faulbaum

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaea
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum

Frangulus alnus
Rhamnus catharticus
Prunus spinosa
Rosa arvensis
Rosa canina
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix caprea
Sambucus racemosa
Sambucus nigra
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaea
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum

Rhamnus catharticus
Prunus spinosa
Rosa arvensis
Rosa canina
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix caprea
Sambucus racemosa
Sambucus nigra
Virburnum lantana
Hippophae rhamnoides
Frangulus alnus

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO

1 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Die höchstzulässige Dachneigung ist mit 48° festgesetzt.

2 Einfriedungen (§ 88 (1) LBauO)

Einfriedungen auf bzw. an den Grundstücksgrenzen sind nur in durchsichtiger Form als Strauchhecke und/ oder Zaun (wie etwa Maschendrahtzaun, Latten- und Pfahlzaun u.ä.) zulässig. Vollflächige Einfriedungen aus Holz, Plastik, Gabionen oder Mauerwerk sind unzulässig.

Die Höhe von Einfriedungen darf entlang der unmittelbar an der öffentliche Verkehrsfläche liegenden Grundstücksgrenze (= vordere Grundstücksgrenze) eine Höhe von höchstens 1,2 m aufweisen.

Unterer Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe von Einfriedungen ist das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Oberkante der Einfriedung.

3 Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)

Im gesamten Plangebiet müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- 2 Stellplätze je Wohneinheit.

Hinweis:

Vor Garagen ist die Anlage von notwendigen Stellplätzen (im Sinne der Landesbauordnung) nicht zulässig.

Für den geforderten Stellplatznachweis dürfen „gefangene“ Stellplätze nicht angerechnet werden.

(Hinweis: Für die sonstigen zulässigen Nutzungsarten gelten die landesrechtlichen Vorschriften)

C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) anzuwenden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: www.beuth.de).

3. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.
4. Es wird empfohlen, eine projektbezogene Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen. Die einschlägigen Regelwerke wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 4124 sind zu beachten (Bezugsquelle der DIN-Vorschriften www.beuth.de).
5. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist neben den eigentlichen Rechtsnormen die Broschüre „Bodenschutz in der Umweltprüfung – Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten. Das Bodenschutzrecht, beim Umgang mit Grund und Boden insbesondere die Bodenschutzverordnung und die DIN 19731 (Quelle: www.beuth.de), sind zu beachten.
6. Die angeführten Regelwerke und Vorschriften werden bei der Verbandsgemeinde Altenahr, Roßberg 143, 53505 Altenahr zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten.

	anerkannt:
	Ortsgemeinde Hönningen Jürgen Schwarzmann Ortsbürgermeister
Hönningen, den
Ausgefertigt:	
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und diesen textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt:	
	Ortsgemeinde Hönningen Jürgen Schwarzmann Ortsbürgermeister
Hönningen, den