

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

DES BEBAUUNGSPLANS „WILHELM-VON-NASSAU-KASERNE, 2. ÄNDERUNG“ DER STADT DIEZ

1. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Bauweise - überbaubare Grundstücksflächen
- 2.4 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlage
- 2.5 Anzahl der Wohnungen
- 2.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- 2.7 Verkehrsflächen

3. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

- 3.1 Dachform, Dachneigung
- 3.2 Gestaltung befestigter Flächen
- 3.3 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen
- 3.4 Höhe von Einfriedungen

4. HINWEISE

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans
„Wilhelm-von-Nassau-Kaserne, 2. Änderung“
der Stadt Diez

**1. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)**

Der Geltungsbereich ist in der Planurkunde gemäß Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

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

Die im Plan dargestellten Wohnbauflächen, die vorwiegend dem Wohnen dienen, sind gem. § 1 Abs. 2 Punkt 3 und § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet -WA-** festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Die Grund- und Geschossflächenzahlen sind gem. § 16 Abs. 2 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Geschossfläche ist gem. § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Geschossfläche von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die nicht als Vollgeschoss zählen, sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl mit einzubeziehen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Eintrag in die Planzeichnung als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) festgesetzt.

2.3 Bauweise - überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Es werden Flächen bezeichnet, auf denen Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig sind -ED-.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO).

2.4 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs.1 BauNVO)

Die Oberkante des Rohfußbodens darf max. 50 cm betragen. Der Bezugspunkt wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte bis zur angrenzenden Straßenoberkante.

Die maximale Firsthöhe darf 7,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte von der Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zur angrenzenden Straßenoberkante.

Untergeordnete und Nebentraufen- und Firstteile bleiben hiervon unberührt.

2.5 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden bei einer Einzelhausbebauung auf zwei, bei einer Doppelhausbebauung auf eine je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans
„Wilhelm-von-Nassau-Kaserne, 2. Änderung“
der Stadt Diez

2.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, nicht jedoch in Flächen zwischen überbaubarer Fläche und Erschließungsstraße.

Bei Garagen muss der Abstand von der straßenseitigen Grundstücksbegrenzung bis Vorderkante Garage oder seitlicher Garagenwand mindestens 5,50 m, bei Carports mindestens 1,00 m betragen.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen einschließlich der Flächen zwischen überbaubarer Fläche und Erschließungsstraße zulässig.

2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festgesetzt wird eine private Straßenverkehrsfläche und eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg.

Die jeweiligen Dimensionierungen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans
„Wilhelm-von-Nassau-Kaserne, 2. Änderung“
der Stadt Diez

3. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

3.1 Dachform und Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Für die Haupt- und Nebengebäude sind alle Dachformen zulässig.

Flachdächer sind mit einer Kiesschicht zu versehen oder zu begrünen.

3.2 Gestaltung befestigter Flächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen, etc. sind als wasserundurchlässige Flächen auszubilden.

3.3 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Innerhalb der Baugrundstücke sind die tatsächlich nicht überbauten Grundstücksflächen - also auch die innerhalb der überbaubaren Flächen - als Garten-/Grünflächen anzulegen.

Für eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden.

Mindest-Qualität des Pflanzguts:

- Hochstämme, H. 3xv., StU. 14-16 cm
- Obsthochstämme, H. 3xv., StU. 12-14 cm
- Heister, 2-3xv, 150 - 200 cm;
- Sträucher: 2xv, 60 - 100 cm

3.4 Höhe von Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

Die Höhe von Einfriedungsmauern an straßenseitigen Grundstücksgrenzen wird auf maximal 0,80 m begrenzt.

Die Höhe von Einfriedungsmauern entlang der übrigen Grundstücksgrenzen wird auf maximal 1,20 m begrenzt.

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans
„Wilhelm-von-Nassau-Kaserne, 2. Änderung“
der Stadt Diez

4. HINWEISE

- 4.1 Entnahme und Rückschnitt von Gehölzbestand ist ausschließlich in der Zeit vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig
- 4.2 Der Wurzelbereich von bestehenden und neu zu pflanzenden Bäumen ist auf einer Fläche von 2,5 m x 2,5 m bei Bäumen II. Ordnung und 3,0 m x 4,0 m bei Bäumen I. Ordnung von Überbauung und Versiegelung freizuhalten bzw. freizulegen. Zulässig sind z.B. Schotterrasen, großfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken und andere wasserdurchlässige Materialien.
- 4.3 Es wird empfohlen, anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser in Zisternen aufzufangen (30 l/m² Dachfläche) und zu nutzen. Brauchwassernutzungsanlagen sind unter Hinweis auf § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung dem zuständigen Gesundheitsamt in Bad Ems vor Inbetriebnahme anzuzeigen.
- 4.4 Den Bauunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan und ein Bepflanzungsplan beizufügen.
- 4.5 Nach § 15 der LBauO müssen Gebäude so errichtet werden, dass in einem Brandfalle u. a. auch wirksame Löscharbeiten möglich sind.
Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.
Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
- 4.6 Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- u. ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.
Die Anforderungen der DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es sind Untersuchungen des Baugrunds bezüglich evtl. Altlasten, der Standsicherheit und der Grundwasserverhältnisse durchzuführen.
Vor Zustimmung zum Bebauungsplan aus Sicht der Altlasten und des Bodenschutzes, ist noch ein konkreter Sanierungsplan zu erstellen und mit der SGD Nord abzustimmen. Dieser ist unter Berücksichtigung der bisher durchgeführten umweltgeologischen Untersuchungen der Kaiser Geotechnik GmbH sowie dem Sanierungskonzept vom 30. Juni 2021 zu erstellen.
Es werden folgende Präventionsmaßnahmen aufgrund der Altlastenproblematik für die Gestaltung der Bauwerksabdichtung benannt:
1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: ≥ 15 cm).
Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Dehnfugen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.
 2. komplett geschlossene Hülle im erdberührten Perimeterbereich des Gebäudes oder im Innenbereich.
 3. Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit gasdichten Materialien, bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.
 4. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen.
 5. Bau einer aktiven Bodengasdrainage zur Erzeugung eines Unterdrucks unter dem Gebäude zur Druckgradientenumkehr und Ableitung von Bodengas in die Drainage, vor allem, wenn das Gebäude nicht unterkellert geplant ist und Frostschrünzen eine passive Entlüftung des Schotterbettes unter dem Gebäude verhindern.

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans
„Wilhelm-von-Nassau-Kaserne, 2. Änderung“
der Stadt Diez

- 4.7 Örtlich eingesetzte Firmen sind zu unterrichten, dass archäologische Funde gem. §§ 16-21 Denkmalschutz- u. Pflegegesetz Rheinland-Pfalz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter Rufnummer 0261/6675-3000, E-Mail: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de zu melden sind. Der Baubeginn der Erdbauarbeiten ist mindestens 2 Wochen vorher per Email oder telefonisch anzuzeigen.

Aufgestellt:
Fachingen, im August 2022

Ausgefertigt:
Diez, den _____

Dipl.-Ing. Michael Kürzinger

Annette Wick
Stadtbürgermeisterin