

# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Gusenburg

-Teilgebiet Moosbruch / Hinter der Anwand-



# Ortsgemeinde Gusenburg, Bereich "Moosbruch - Hinter der Anwand"

## Städtebauliches Konzept

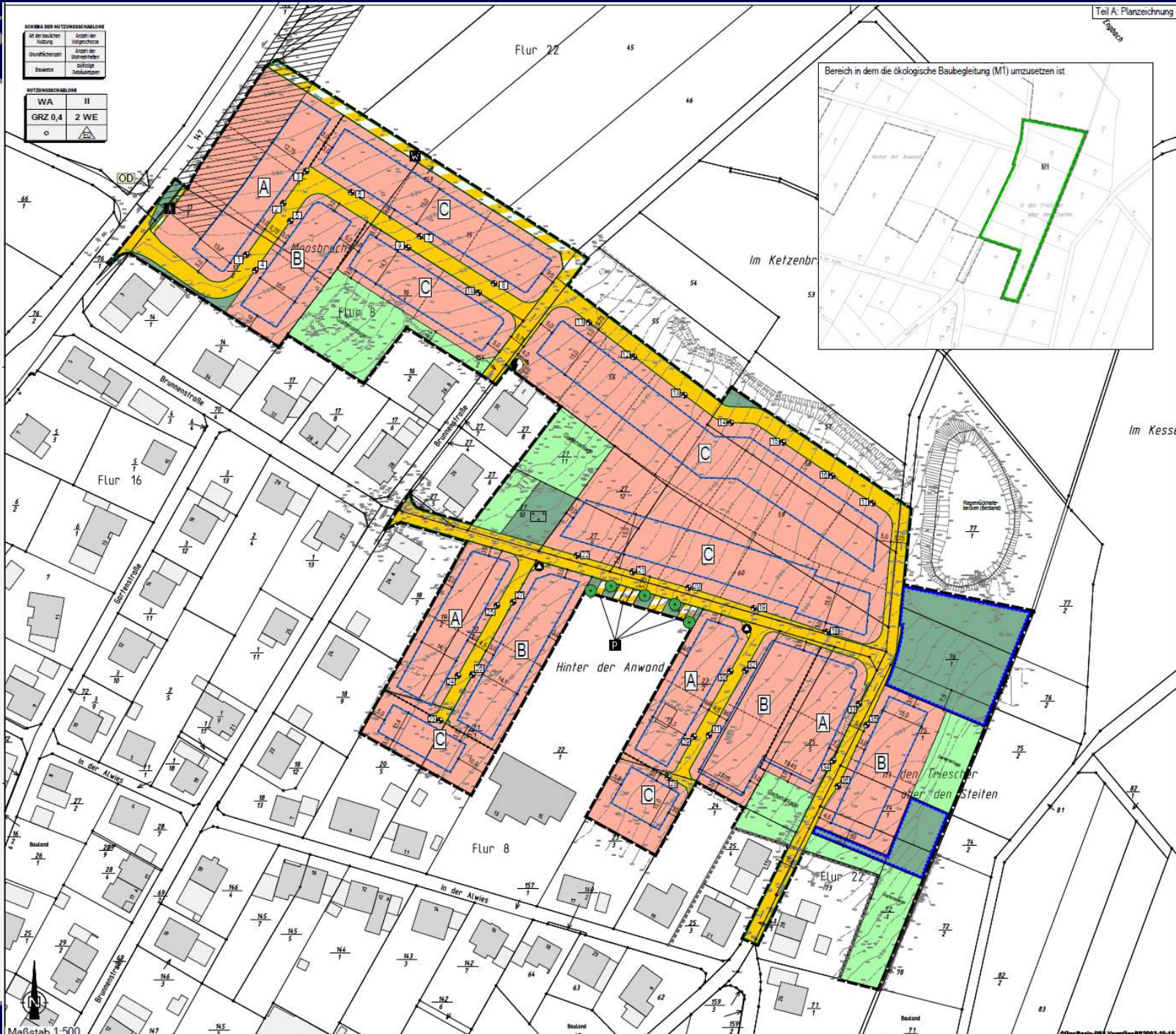


## Flächengrößen

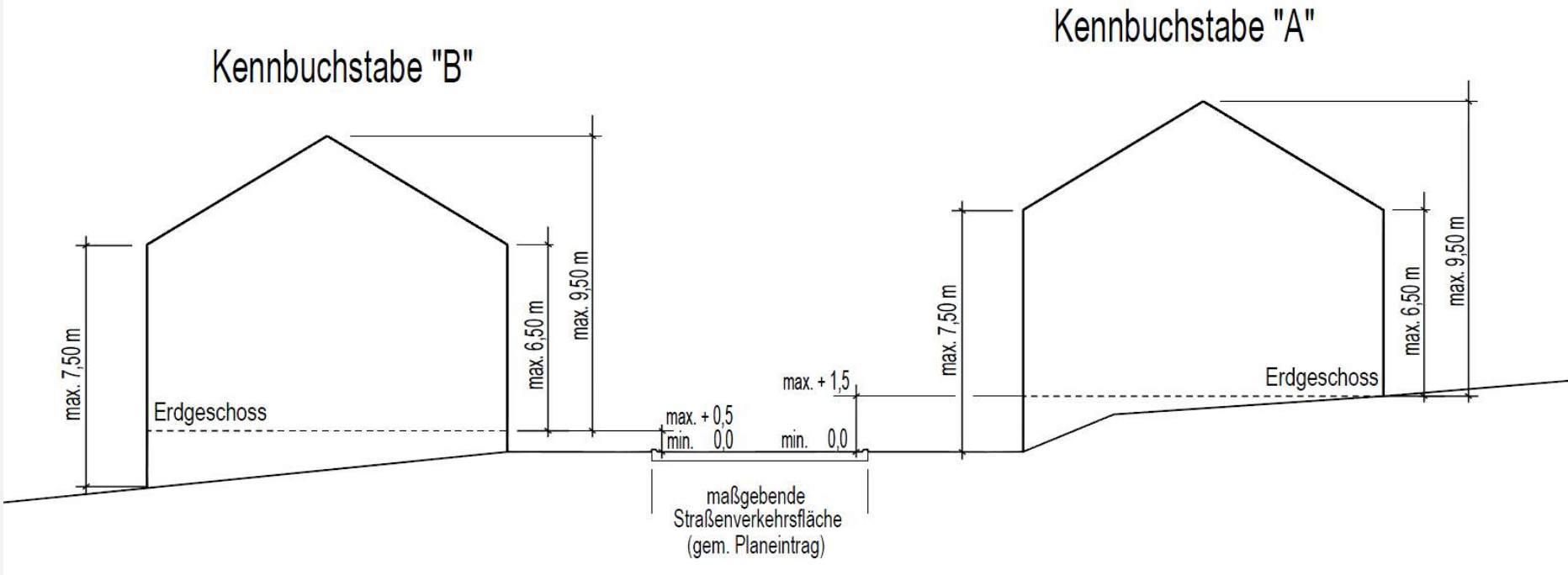
- Gesamtfläche: 35.600m<sup>2</sup>
- Wohnbaufläche: 23.700m<sup>2</sup>
- Verkehrsfläche: 5.000m<sup>2</sup>
- Grünfläche: 6.300m<sup>2</sup>
  
- 36 Baugrundstücke

SCHEMA DER NUTZUNGSKATEGORIEN	
Art der beulichten Nutzung	Art der vorgeschriebenen Nutzung
Grundflächen	Stufen der Wohnnutzung
Bebauung	andere Gebäudeflächen

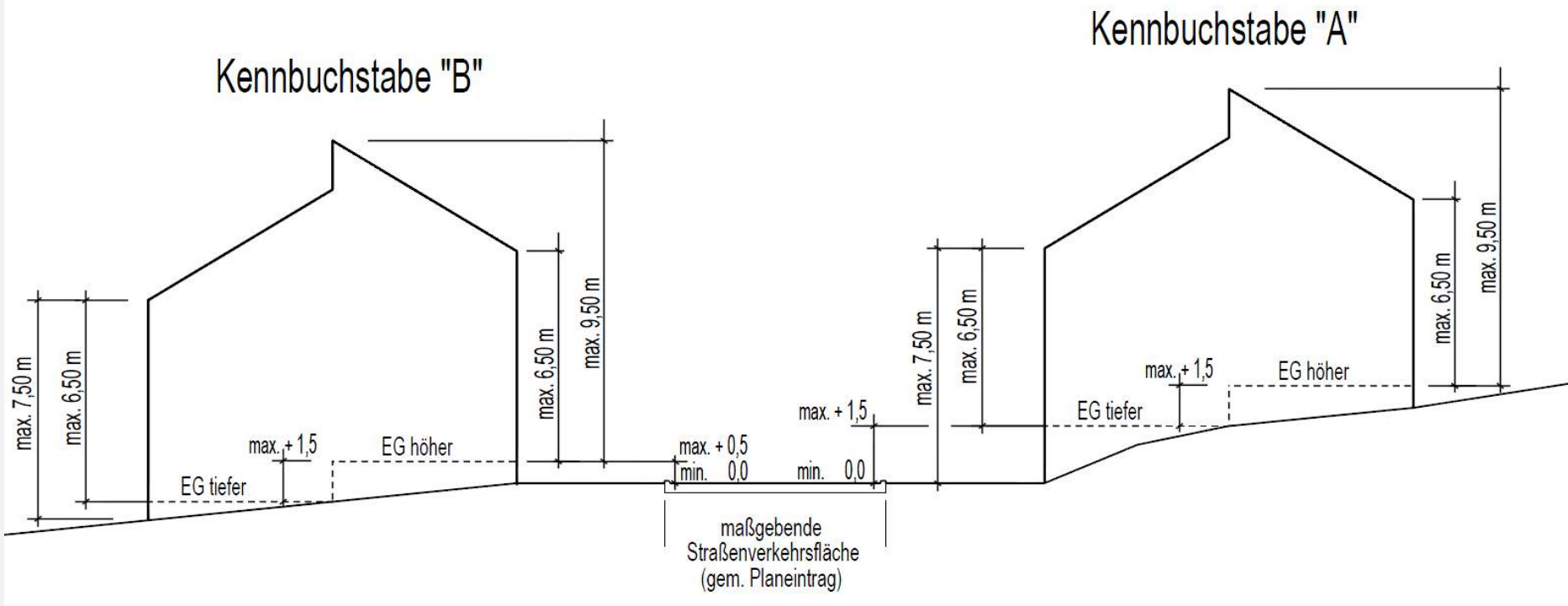
NUTZUNGSKATEGORIEN	
WA	II
GRZ 0,4	2 WE
○	△



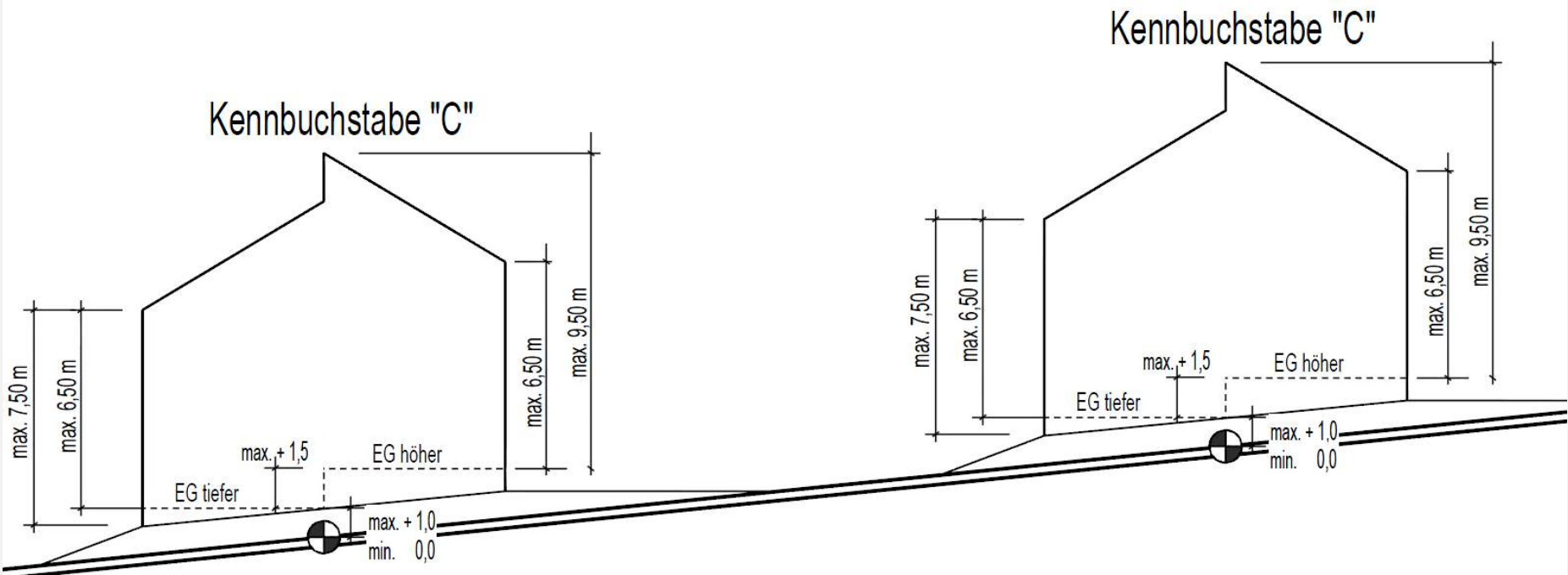
# Systemschnitte



# Systemanschnitte: Split-Level-Bauweise



# Systemschnitte: Split-Level-Bauweise





## Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Gusenburg, Teilgebiet „Moosbruch / Hinter der Anwand“

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

### A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

#### 1 Allgemeines Wohngebiet – WA

(§ 4 BauNVO)

##### 1.1 Zulässige Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### 1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen.

##### 1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

### B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

#### 1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche

(§§ 17 und 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablonen) GRZ = 0,4

#### 2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

(§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die aus der jeweils festgesetzten GRZ resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO um 50 v.H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

#### 3 Vollgeschosse / Geschoßflächenzahl / Geschoßfläche

(§ 20 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablonen) Maximal 2 VG

## **4 Höhe baulicher Anlagen**

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

### **4.1 Traufhöhe**

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Der untere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB). Bei höhenversetzten Geschossen (Split-Level-Bauweise) gilt die Oberkante des EGFFB des jeweiligen Vollgeschosses als unterer Messpunkt für die Traufhöhe.

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 6,5 m.

Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Traufhöhe der maximalen Oberkante. Bei Pultdächern entspricht die Traufhöhe der niedrigen Seite des Pultes und die Oberkante der höheren Seite des Pultes.

### **4.2 Oberkante**

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte und Treppenaufgänge für Dachterrassen.

Der untere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB). Bei höhenversetzten Geschossen (Split-Level-Bauweise) gilt die Oberkante des EGFFB des höher gelegenen Vollgeschosses als unterer Messpunkt gemäß Satz 1.

Die maximale Oberkante beträgt 9,50 m.



#### 4.3 Höhenlage Erdgeschoss

Bereich A (alle Grundstücke, die von der erschließenden Straße aufgehen):

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) darf maximal 1,50 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

Bereich B (alle Grundstücke, die von der erschließenden Straße abfallen):

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) darf maximal 0,50 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

Bereich C (alle Grundstücke, die seitlich an einer längsgeneigten Straße liegen):

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) darf maximal 1,00 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

Die Bezugshöhe ergibt sich aus der vorgefunden Höhe der Erschließungsstraße zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, gemessen an dem in der Planzeichnung für jedes Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt. Es gilt jeweils der vor dem Grundstück liegende Bezugspunkt (Kennziffern 1 bis 36). Werden Grundstücke zusammengelegt, so dass mehrere Bezugshöhen für das vereinigte Grundstück bestehen, so gilt die gemittelte Höhe aus diesen Bezugspunkten. Bei Grundstücksteilungen gilt die Höhe des noch ungeteilten Grundstückes für das jeweils geteilte Grundstück unverändert.

Bei höhenversetzten Geschossen (Split-Level-Bauweise) gilt für die Grundstücke im Bereich A und im Bereich C die Oberkante des EGFFB des tiefer gelegenen Vollgeschosses zur Bestimmung der Höhenlage zum vorgegebenen Bezugspunkt. Für die Grundstücke im Bereich B gilt die Oberkante des EGFFB des höher gelegenen Vollgeschosses gemäß Satz 1. Das Höhenversatzmaß zwischen unterer und oberer EG-Ebene beträgt in allen Fällen nicht mehr als 1,50 m.

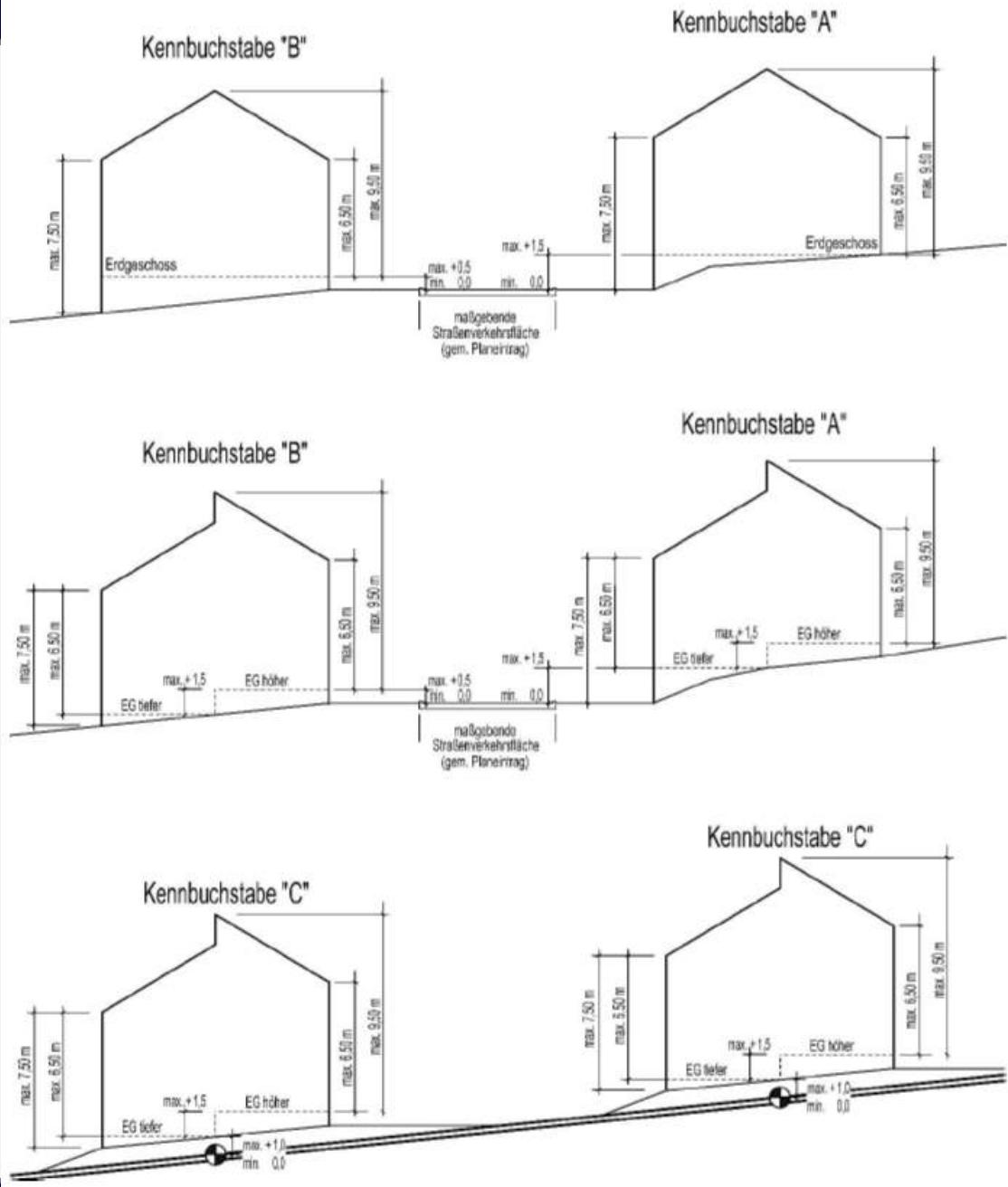
#### 4.4 Sichtbare Wandhöhe

Bei geneigten Dächern ist die sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt Gelände mit Hauswand und dem obersten Wandabschluss zu ermitteln. Die sichtbare Wandhöhe darf ein Maß von 7,50 m an keiner Fassade überschreiten. Die aufgehende Wand gliedernde Vor- und Rücksprünge, Dachteile / Dächer / Vordächer, Gesimse oder Balkone / Terrassen / Loggien unterbrechen die zu bemessende Wandhöhe nicht. Es gilt die Fassadenhöhe in Gänze der rechtwinkligen Draufsicht auf die aufgehende Wand.

Lediglich Wände unter Giebelflächen sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut.



# Systemskizze zur Veranschaulichung der Höhenfestsetzungen



**C) BAUWEISE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Doppelhaushälften werden einseitig mit Grenzbebauung errichtet. Doppelhäuser sind nur freistehend, also nicht durch Aneinanderkettung mehrerer Doppelhäuser zulässig.

**D) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

(siehe Planeintrag) (max. 2 Wohneinheiten)

**E) NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Carports gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze zulässig.

**F) 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.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 a) BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

1. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung (Wege, Stellplätze, Sitzplätze, Mauern, Terrassenflächen, o.ä.) benötigt werden. Die Anlage von unbegrüntem oder wasserundurchlässigen flächigen Schotter- oder Steinschüttungen im Vorgarten ist unzulässig.
2. Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken etc.) zu verwenden.
3. Auf den privaten Baugrundstücken ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
4. Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen von Baugrundstücken sind ausschließlich in Form von Laubgehölzhecken, ggf. ergänzt mit einem Zaun, zulässig. Im Vorgartenbereich sollen Einfriedungen möglichst unterbleiben. Falls erforderlich sind hier geschnittene Laubgehölzhecken bis 80 cm Höhe zulässig.
5. Bei der Gehölzauswahl sind zudem standortgerechte, insektenfördernde und/oder vogelfreundliche Laubbäume und -sträucher zu verwenden (Wahl gem. Pflanzliste im Anhang). Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Eine fachgerechte Pflanzung, Erhaltung und Pflege der Bäume bzw. Sträucher ist zu gewährleisten. Abgängige Bäume sind spätestens nach einem Jahr standortentsprechend nachzupflanzen.
6. Die im B-Plan als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind sie nach 1 Jahr durch standortgerechte Nachpflanzungen in einer Wuchsstärke/Stammumfang von 35/40 zu ersetzen.
7. Abgrabungen des Geländes sind nur bis zu einer Tiefe von 1,5 m im Verhältnis zum Ursprungsgelände zulässig. Geländeaufschüttungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zum Ursprungsgelände zulässig. Geländeänderungen ohne Einsatz von Mauern sind durch weiche Böschungen im Neigungsverhältnis von maximal 1:1,5 zum verbleibenden Urgelände anzugleichen.

## Artenschutzmaßnahmen

1. Um das Auslösen von Verbotstatbeständen zu vermeiden (Tötung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist - in Anlehnung an § 39 Abs. BNatSchG - eine Fällung von Gehölzen vorsorglich ausschließlich im Winter durchzuführen (01.10. - 28.02.).

2. Ökologische Baubegleitung (M1)

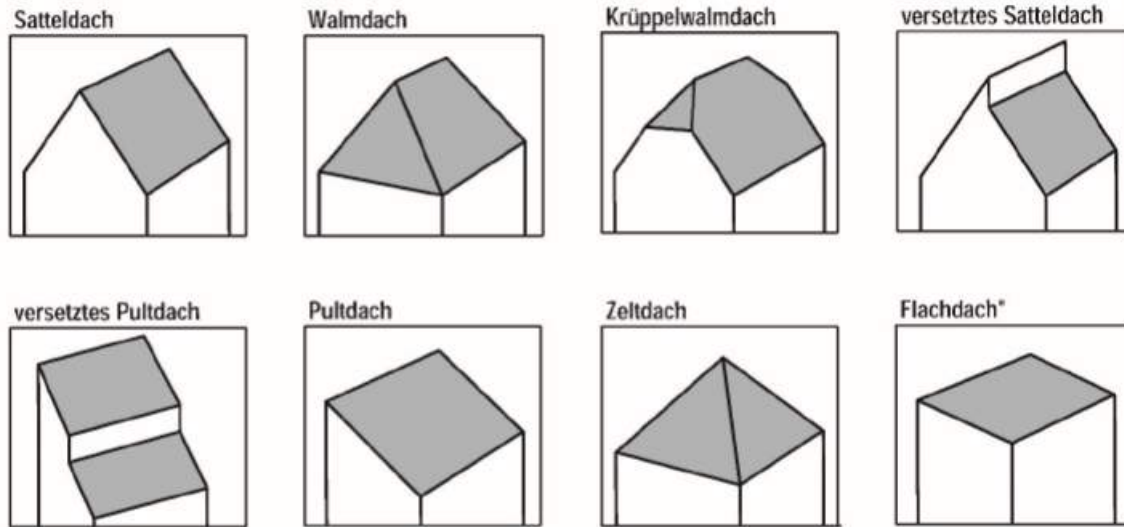
Unmittelbar vor bodenverändernden Maßnahmen bzw. vor Räumung des Baufeldes sind die im Geltungsbereich befindlichen, feucht geprägten Grünflächen durch einen sachverständigen Gutachter auf das Vorkommen von Amphibien hin zu prüfen. Die Bereiche in dem die ökologische Baubegleitung durchzuführen ist, ist der separaten Darstellung zu entnehmen. Im Falle von nachgewiesenen Individuen sind diese abzusammeln und in ein für die jeweilige Art entsprechendes Habitat im näheren Umfeld, jedoch außerhalb des Plangebietes, umzusetzen. Die ökologische Baubegleitung ist ausschließlich während der Aktivitätsphase der Amphibien (März bis Oktober) durchzuführen.

- 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.**

## H) DACHGESTALTUNG

Zulässige Dachformen bei den Hauptgebäuden sind Satteldächer, höhenversetzte Satteldächer, Pultdächer, höhenversetzte und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35° sowie Zeltdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 12° bis 20°. \*Flachdächer sind ebenfalls unter Beachtung der besonderen Höhenfestsetzungen gemäß 4.1. zulässig. Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses auf Flachdächern sind nicht zulässig.

Das Höhenversatzmaß bei versetzten Sattel- bzw. Pultdächern darf nicht mehr als 1,50 m (von Oberkante Dachhaut zu Oberkante Dachhaut) betragen.



Die Festsetzungen zur Dachgestaltung gelten nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und auch nicht für überdachte Stellplätze oder Garagen.

Als Dacheindeckung sind nur zulässig: Dachpfannen, Dachziegel oder Naturschiefer grauer oder grauschwarzer nicht glänzender Färbung sowie Eindeckungen aus nicht glänzendem grauem oder grauschwarzem Metall, wie Zinkstehfalz oder in der optischen Wirkung vergleichbar. Farben entsprechend RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7023 (Betongrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 7030 (Steingrau), RAL 7031 (Blaugrau), RAL 7036 (Platingrau), RAL 7037 (Staubgrau), RAL 7039 (Quarzgrau), RAL 7040 (Fenstergrau), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 9005 (Tiefschwarz).

Aneinandergebaute Doppelhaushälften müssen in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung identisch sein.

## I) FASSADENGESTALTUNG

Zulässig sind ausschließlich nicht glänzende oder reflektierende Materialien.

Holzhäuser in Rundholz-Naturstambbauweise und Blockholz-Naturstambbauweise sind nicht zulässig.

#### **J) STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)**

Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 frei anfahrbare Pkw-Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

#### **K) GELÄNDEVERÄNDERUNGEN UND BÖSCHUNGSNEIGUNGEN**

Abgrabungen des Geländes sind nur bis zu einer Tiefe von 1,5 m im Verhältnis zum Ursprungsgelände zulässig. Geländeaufschüttungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zum Ursprungsgelände zulässig. Geländeänderungen ohne Einsatz von Mauern sind durch weiche Böschungen im Neigungsverhältnis von maximal 1:1,5 zum verbleibenden Urgelände anzugleichen.





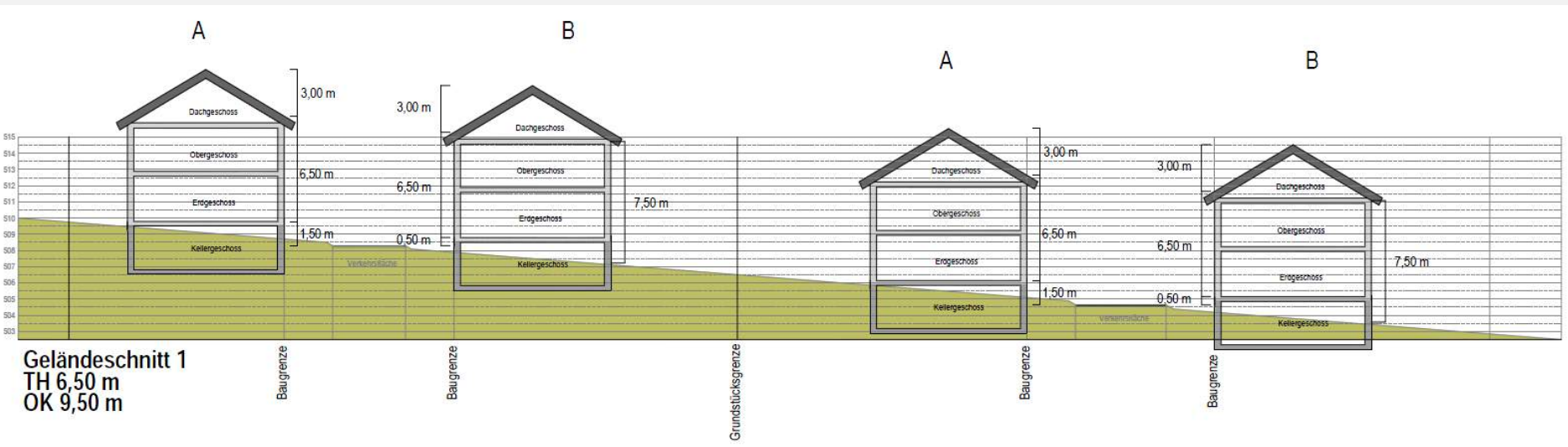
# Höhe baulicher Anlagen

- Geländeschnitte -



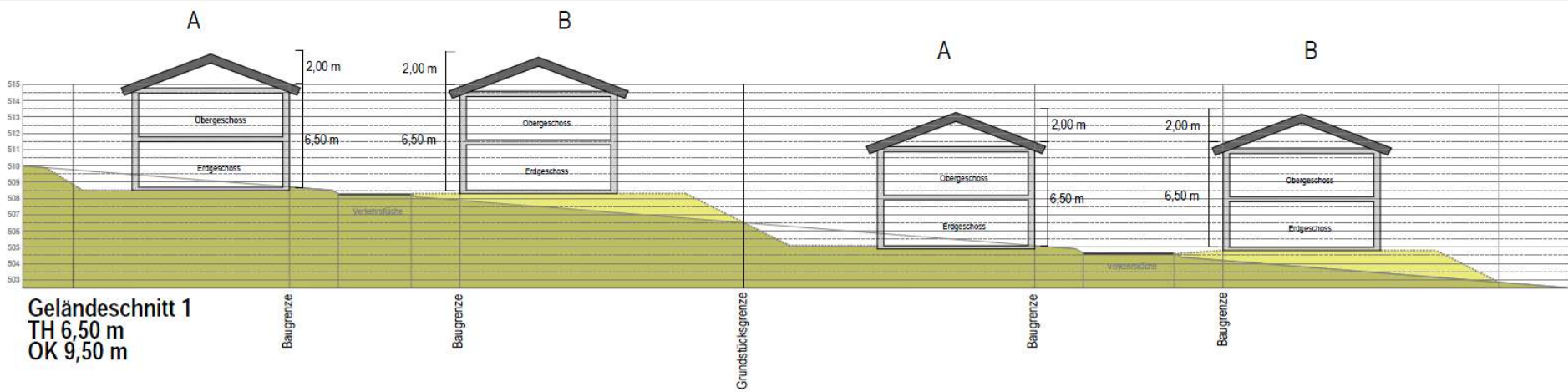
# Geländeschnitt 1

Gebäudetyp „Standardhaus“ (geländeangepasst)



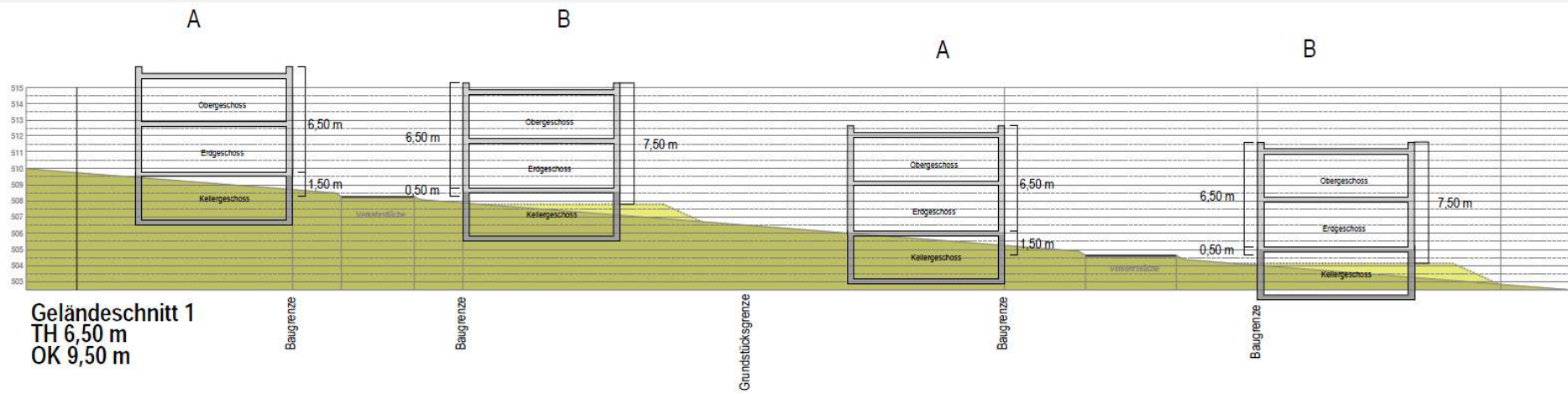
# Geländeschnitt 1

Gebäudetyp „Stadtvilla“



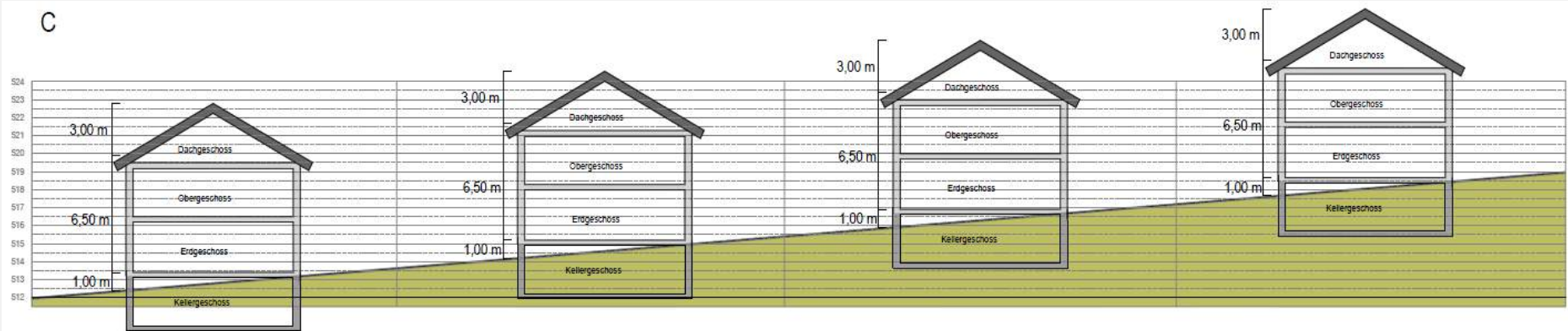
# Geländeschnitt 1

Gebäudetyp „Flachdach“



# Geländeschnitt 2

Gebäudetyp „Standardhaus“



Geländeschnitt 2  
 TH 6,50 m  
 OK 9,50 m

# Geländeschnitt 2

Gebäudetyp „Stadtvilla“

