



**1. ERWEITERUNG
BEBAUUNGSPLAN „ALT-COND“**

- TEXTFESTSETZUNGEN -

Auftraggeber:

Stadt Cochem

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:

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und
der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher
Belange nach § 4 (2) BauGB im vereinfachten
Verfahren nach § 13 BauGB

Projekt:

1. Erweiterung
Bebauungsplan „Alt-Cond“
Stadt Cochem

Stand:

30.09.2020



INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO)	4
2	Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO).....	4
3	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	4
4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	5
C	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	5

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 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

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

(1) Stellplätze

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind nur Stellplätze zulässig. Sie müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der L 98 einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Kante der baulichen Anlage zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

3 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

(1) Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randgrün“

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randgrün“ ist eine 3 m breite strauchartige Heckenpflanzung in Form von einheimischen Hecken- und Strauchpflanzungen anzulegen (siehe Planeinschrieb „A“).

Dabei sind Sträucher (80%) und Heister (20%) zu pflanzen. Die Gehölze sind durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten.

Der Pflanzabstand für Sträucher hat 1,25 x 1,25 m und für Heister 2,0 x 2,0 m zu betragen.

Es sollen Pflanzen angeführten Pflanzlisten verwendet werden.

Innerhalb der mit „B“ gekennzeichneten Fläche ist ein 2 m breiter Wiesenstreifen zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

Bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind lediglich Einfriedungen.

Die Vorgaben des Nachbarrechts Rheinland-Pfalz sind zu berücksichtigen.

Pflanzliste

Sträucher:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>

Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Als Mindestpflanzgrößen gelten:

▪ Sträucher:

Sträucher: v., o.B., 3 o. 4 Tr., H. 60-100 cm

Hinweis:

Alle Gehölze sind fachgerecht nach der jeweiligen Baufertigstellung zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein.

Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

(2) Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungsgrünfläche“

Die Grünfläche dient der Unterbringung einer Erholungs- und Ruhefläche.

Zulässig sind Kommunikations-, Erholungs- und Liegegrünflächen, die mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind.

4 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

Die Fläche für Stellplätze sowie Zufahrten sind dauerhaft mit versickerungsfähigem Material zu befestigen wie wassergebundene Decke, Schotterrasen und vergleichbare Materialien.

C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. 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).
2. 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.

3. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020) durchführen zu lassen (Quelle: www.beuth.de).

Die Beachtung der einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) wird empfohlen.

4. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist das ALEX-Informationsblatt 28 „Bodenschutz in der Umweltprüfung – Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten.

5. Bei Eingriffen in den Boden sowie dem Umgang mit Boden sind die einschlägigen Vorschriften wie die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19731 zu beachten. Bei der Entsorgung der Böden wird - aus Sicht des Abfallrechts – zudem auf die LAGA M 20, TR Boden, verwiesen (Quelle der DIN-Vorschriften: www.beuth-verlag.de).