

Textfestsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird festgesetzt:

1.1 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) entspr. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungswesens
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Im WA-Gebiet ist abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) nicht zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Das festgelegte Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch die Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.

2.2 Wand- und Gebäudehöhen

Die **Wandhöhe** ist definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen Oberkante Fertig-Fußboden im Erdgeschoß (OKFF EG) bzw. Untergeschoß (OKFF UG) und Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die **Gebäudehöhe** ist definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen OKFF EG bzw. OKFF UG und der Oberkante des Daches. Die Traufe von Zwerchhäusern darf die festgesetzte max. Wandhöhe um bis zu max. 2 m überschreiten.

Die zulässigen max. **Wand- und Gebäudehöhen** werden wie folgt festgesetzt:

Im WA 1:

- Wandhöhe max. 6,00 m über OKFF UG
- Gebäudehöhe max. 9,50 m über OKFF UG

Im WA 2:

- Wandhöhe max. 6,00 m über OKFF EG
- Gebäudehöhe max. 9,50 m über OKFF EG

2.3 Erdgeschoß- bzw. Untergeschoßhöhen

Die Höhenlage des Erdgeschosses (EG) bzw. Untergeschosses (UG) wird in Bezug auf die Oberkante Fertig-Fußboden (OKFF) und die Oberkante Fertigausbau der angrenzenden Erschließungsstraße (OKS) wie folgt festgelegt (Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Grundstücksmitte mit der Straßenachse):

- WA 1: Untergeschoß (OKFF UG) max. 0,50 m über Straßenoberkante (OKS)
- WA 2: Erdgeschoß (OKFF EG) max. 0,50 m über Straßenoberkante (OKS)

2.4 Anzahl der Wohnungen

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2.5 Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und offene Carports können außerdem auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden; die vorderste Dachkante von Carports muss einen Abstand von mind. 1,00 m zur öffentlichen Fläche haben. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3. Sonstige Festsetzungen

3.1 Herstellung des Straßenkörpers

Die für die Anlage der Erschließungsstraßen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Baugrundstücke sind nicht Bestandteil der Erschließungsanlage und sind von den Grundstückseigentümern zu dulden. Zur Herstellung des Straßenkörpers der geplanten Erschließungsstraße sind in den angrenzenden Baugrundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis ca. 0,5 m zu dulden.

3.2 Straßenleuchten

Zur gleichmäßigen Ausleuchtung werden entlang der Erschließungsstraße Leuchten vor den Anwesen bzw. auf Privateigentum bis in einem Abstand von 1 m zur Straße errichtet. Dies ist von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Gestalterische Festsetzungen - § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz -

1. Dachneigungen / Dachformen

Für Wohngebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 42° zulässig. Bei Ausführung als begrüntes Dach oder als Energiedach sind außerdem auch Dachneigungen von 15° bis 25° zulässig. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 42° oder begrünte Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0 – 15°) zulässig; alternativ ist hier die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

2. Dachaufbauten

Die Breite von Dachgauben darf einzeln nicht mehr als 2,50 m und in der Summe nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Trauflänge betragen. Sie müssen mind. 1,25 m voneinander und von den Giebelseiten entfernt sein. Die Breite von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern darf 1/3 der zugehörigen Fassadenbreite des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Sie müssen mind. 1,25 m von der Giebelseite entfernt sein.

3. Dacheindeckung

Entsprechend der vorhandenen Dachlandschaft der Altortlage ist die Dacheindeckung nur in grauen Farbtönen (RAL 7009 „grüngrau“ bis RAL 7021 „schwarzgrau“ oder RAL 7024 „graphitgrau“ oder RAL 7026 „granitgrau“), in braunen Farbtönen (RAL 8012 „rotbraun“ oder RAL 8014 „sepiabraun“ oder RAL 8019 „graubraun“) oder in roten Farbtönen (RAL 3004 „purpurrot“, RAL 3005 „weinrot“ oder RAL 3011 „braunrot“) auszuführen. Begrünte Dächer sowie solarthermische und photovoltaische Anlagen sind ebenfalls zulässig. Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink oder Blei sowie stark reflektierende Materialien (z.B. glasierte Ziegel) sind nicht zulässig.

4. Fassadengestaltung

Für die Gestaltung der Außenwandflächen sind folgende Materialien zulässig:

- verputzte Wandflächen
- Holz, Holzverkleidungen und Verkleidungen aus anderen nichtreflektierenden Plattenwerkstoffen

Zulässig sind außerdem Natursteine und Klinker sowie Metallverkleidungen in flächenmäßig untergeordnetem Umfang. Nicht zulässig sind Fassadenverkleidungen aus Fliesen- oder Kunststoffelementen. Außerdem sind reflektierende Farben und Materialien nicht zulässig, mit Ausnahme von Anlagen zur Energiegewinnung und -einsparung (z.B. Solarpanels, transparente Wärmedämmung).

5. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind zulässig: Laubgehölzhecken und Holz- oder Metallzäune (kein Maschendraht) bis max. 1,25 m Höhe. Als Vorgartenbegrenzung sind außerdem Sockelmauern aus Naturstein bzw. mit Naturstein verblendete oder begrünte Betonmauern bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Gehölzpflanzungen zwischen den Grundstücken sind im Rahmen der Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zulässig. Empfohlen wird die Verwendung heimischer Gehölze gem. Pflanzliste C. Die Anpflanzung von Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Fichten, Thuja) ist nicht zulässig.

6. Anschüttungen und Böschungen

Die Höhe der Anschüttungen darf talseitig nur bis zur Oberkante Kellergeschoßfußboden erfolgen. Die max. zulässige Böschungseigung beträgt 1:1,5.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB -

1. Oberboden

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzutragen und für vegetationstechnische Zwecke zu sichern bzw. einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

2. Versiegelung (Maßnahme V 1)

Fußwege, Zufahrten, Garagenvorflächen, Hofflächen und Stellplätze sind nur mit durchlässigen Materialien (z.B. Öko-Pflaster, Porenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.) auszuführen, ausgenommen Hauszugänge bis max. 1,50 m Breite.

3. Artenschutz - § 1a BauGB -

Die aus bautechnischen Gründen zu fallenden Gehölze und Bäume sind vor der Rodung auf eventuelle Quartiere von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Die Fällung der Bäume ist im Zeitraum vom 1.9. bis 28.2. durchzuführen.

4. Beleuchtung

Zur Straßenbeleuchtung sind ausschließlich UV-arme Natriumdampf Lampen zu verwenden.

5. Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des auf den Grundstücksflächen anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers (vgl. ATV Arbeitsblatt A 138) sind

- bis 30 cm tiefe, dauerhaft begrünte Versickerungsmulden (z.B. Rasenmulden) für eine Versickerung durch die belebte Bodenzone oder
- Brauchwasserzisternen mit zusätzlichem Rückhalteraum und eingebautem kontinuierlichen Drosselabfluss anzulegen.

Bis zur Höhe des Drosselabflusses kann die Zisterne als Brauchwasserspeicher verwendet werden. Bei einer vorgesehenen Nutzung des Niederschlagswassers sind die vom Gesundheitsamt im „Merkblatt zur Nutzung von Regenwasser in Haushalten“ aufgezeigten technischen Regeln zu beachten (s. Anhang).

Bei der Bemessung der Versickerungsmulden und Zisternen mit Drosselabfluss ist ein **Rückhaltevolumen von 50 Liter pro m² vollversiegelter Fläche** nachzuweisen. Die Mulden und Zisternen sind mit einem Notüberlauf zu versehen, der überschüssiges Niederschlagswasser in die geplante Mehrzweckleitung ableitet.

6. Retentionsfläche

Im Bereich der geplanten Retentionsfläche sind ggf. erforderliche Einfriedungen nur mit heimischen Laubgehölzen (s. Pflanzliste C) und ortsüblichen Weidezäunen (Holzpfähle mit 3 bis 4 Reihen Stacheldraht) vorzunehmen. Die Retentionsmulde ist als flaches Erdbecken, ohne Schotterauflage anzulegen. Die neuen Abgrabungsböschungen dürfen nicht steiler als 1:2 ausgebildet werden. Die Anschlüsse an das Urgelände sind landschaftsgerecht auszubilden und auszurunden.

Die an die Regenwasser-Rückhaltermulde angrenzenden Flächen sind als Streuobstwiese extensiv zu nutzen:

- Erhaltung der zwei vorhandenen Obst-Hochstämme gem. zeichnerischer Festlegung
- Anpflanzung von 4 zusätzlichen Obst-Hochstämmen gem. zeichnerischer Festlegung
- fachgerechte Baumpflege
- Nachpflanzungen von Obst-Hochstämmen für abgängige Obstbäume innerhalb von 2 Jahren
- 2-malige Mahd pro Jahr mit Abräumen des Mähgutes (1. Mahd ab 15.6.) oder Extensiv-Beweidung mit durchschnittlich max. 1 Großvieheinheit / ha (ab 1.6.)

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB -

1. Gehölzschutz

Die bei der Durchführung der Erschließungsarbeiten gefährdeten Baum- und Gehölzbestände im unmittelbaren Umfeld der Maßnahmen sind während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu schützen.

2. Erhaltungsfestsatzung

Die im Plan gekennzeichneten Baum- und Gehölzbestände sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind innerhalb von 2 Jahren zu ersetzen.

3. Landschaftliche Einbindung / Heckenpflanzung

Am westlichen und nördlichen Baugebietsrand sind innerhalb der privaten Baugrundstücke gem. zeichnerischer Festlegung im Bebauungsplan mind. 3-reihige Gehölzpflanzungen (im Verband 1 x 1 m) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist eine Mischung verschiedener Straucharten lt. Pflanzliste C zu verwenden. Für die zeichnerisch festgelegten Baumpflanzungen sind heimische Laubbäume oder Obsthochstämme gem. Pflanzliste B zu verwenden.

4. Mindestbepflanzung

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge, landschaftsgerecht zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu unterhalten. Je 250 qm Grundstücksfläche wird als Mindestbepflanzung festgesetzt:

1 Laubbaum lt. Pflanzliste B oder

1 Obstbaum lt. Pflanzliste B.

Durch Planzeichen bereits zeichnerisch festgesetzte Bäume sind auf diese Festsatzung voll anzurechnen. Nadelgehölze dürfen nur als Solitärgehölze gepflanzt werden. Ihr Anteil darf 10% der Gesamtzahl der Gehölze nicht überschreiten.

5. Baumstandorte

Die im Plan eingezeichneten Standorte der neu zu pflanzenden Bäume entlang der Erschließungsstraßen können geringfügig (max. 2 m) verändert bzw. bei

Erfordernis angepasst werden. Zu verwenden sind die in der Pflanzliste A und B genannten Baumarten.

6. Pflanzgebot

Die festgesetzten Pflanzungen auf den Privatgrundstücken müssen spätestens 2 Jahre nach Einzug in das Gebäude vollzogen sein und sind auf Dauer zu unterhalten. Die Pflanzungen außerhalb der Privatgrundstücke sind innerhalb von zwei Jahren nach Beginn der Tiefbauarbeiten durchzuführen und auf Dauer zu unterhalten.

7. Pflanzliste

Im Plangebiet sind beispielsweise die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet:

A. Bäume I. Ordnung

(Mindestanforderung: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm)

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Nussbaum	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata

B. Bäume II. Ordnung

(Mindestanforderung: Hochstämme 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12-14 cm)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

Obsthochstämme (Lokalsorten):

(Mindestanforderung: Hochstämme, Stammumfang mind. 6 - 8 cm)

Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche

C. Gehölzpflanzungen

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Wildrosen	Rosa spec.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

D. Wand- bzw. Mauerbegrünung

Waldrebe	Clematis spec. in Sorten
Efeu	Hedera helix
Geißblattarten	Lonicera spec.
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"

Hinweise und Empfehlungen

1. Abdichtung gegen Sickerwasser

Aufgrund der Gesteins- und Bodenverhältnisse im Plangebiet kann in tieferen Bodenschichten Grund- oder Stauwasser bzw. Sickerwasser auftreten. Es wird dem Grundstückseigentümer daher empfohlen, Untersuchungen zur Baugrundbeschaffenheit durchführen zu lassen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 1054 zu beachten. Bei Errichtung von Kellern ist ggf. eine Sicherung gegen drückendes Wasser erforderlich (vgl. DIN 18195).

2. Elektro-Freileitung

Beiderseits der Leitungssache der bestehenden 20KV-Elektro-Freileitung ist ein Schutzstreifen von jeweils 7,50 m Breite von Bebauung und hohem Aufwuchs freizuhalten.

3. Fernwasserleitung

Im Plangebiet verläuft eine Fernwasserleitung DN 250, deren Verlauf im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt ist. Beiderseits der Wasserleitung ist ein jeweils 3 m breiter Leitungsschutzstreifen zu beachten. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Aufschüttungen eine max. Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.

4. Archäologische Denkmäler

Bei zu erwartenden Erdbewegungen werden erfahrungsgemäß oft archäologische Denkmäler angeschnitten und aus Unkenntnis zerstört. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPFG) wird deshalb hingewiesen. Danach sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) unverzüglich zu melden (§ 17 DSchPFG).