


TEXTFESTSETZUNGEN

PROJEKT-NR. 11 471

STAND: SCHLUSSFASSUNG AZ: HEU

Nutzungsschablone

1	Art der baul. Nutzung <u>WA</u> 2 WE	Zahl der Vollgeschosse II	2	Art der baul. Nutzung GE_E nur Lagerplatz	Zahl der Vollgeschosse -
	Grundflächenzahl 0,3	Geschossflächenzahl 0,6		überbaubare Fläche max. 250 m²	max. Höhe baul. Anlagen 5,0 m
	Bauweise 	Dachform gen. Dächer/ 25° bis 48°		Bauweise -	Dachform -

12. Mai 2005



BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)

Ordnungsbereich 1: WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Ordnungsbereich 2: GE_E – Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

1.2 ZULÄSSIGKEITEN UND UNZULÄSSIGKEITEN (§ 1 (5) - (9) BauNVO)

Im WA:

Vorhaben gemäß § 4 (2) und (3) BauNVO sind nicht zulässig:

- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

Im GE_E: Es ist nur ein Lagerplatz mit zweckgebundenen baulichen Anlagen zulässig. Die zweckgebundenen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL UND MAXIMALE GRUNDFLÄCHE (§ 16 (2) Ziff. 1 BauNVO)

Im WA: GRZ max. 0,3

Zusammen mit den Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO darf die Grundflächenzahl maximal einen Wert von 0,4 erreichen (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Im GE: Die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen in der Summe beträgt 250 m².

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)

Im WA: max. 0,6

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)

Im WA: Maximal II Vollgeschosse.

Entsteht aufgrund der natürlichen Geländeverhältnisse ein freiwerdendes Kellergeschoss als Vollgeschoss nach § 2 (4) LBauO, so ist eine Überschreitung der maximalen II-Geschossigkeit zulässig. In diesem Fall erhöht sich die festgesetzte Geschossflächenzahl auf 0,8.

2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)

Im WA gilt:

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

A) Bei Erschließung von der Bergseite gilt (d.h. Baugrundstück liegt unterhalb der Erschließungsstraße):

- Traufhöhe max. 4,50 m

- Firsthöhe max. 10,50 m

B) Bei Erschließung von der Talseite gilt (d. h. Baugrundstück liegt oberhalb der Erschließungsstraße):

- **Traufhöhe** max. 7,25 m
- **Firsthöhe** max. 13,00 m

Die Höhen werden jeweils wie folgt gemessen:

- **Traufhöhen** zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,
- **Firsthöhen** zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)

und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche.

Ausnahme: Im Fall einer nicht eindeutig zuordenbaren Erschließung zur Berg- oder Talseite gilt:

- **Traufhöhe** max. 4,50 m
- **Firsthöhe** max. 10,50 m

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt hierbei das höchste bergseitig an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände. (Hinweis: Von dieser Regelung sind insbesondere die zwischen der nördlichen und südlichen Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke betroffen.)

Im GE_E gilt:

Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 5,0 m.

Die Höhe wird jeweils gemessen zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First) bei geneigten Dächern bzw. höchste Dachfläche bei Flachdächern und dem unteren Maßbezugspunkt. Als dieser gilt die Höhe des im Osten vorbeiführenden Fahrwegs in Gebäudemitte gemessen.

3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4 HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§9 (1) BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenoberkante (EGF-OK) darf:

- a) *Bei Erschließung von der Talseite her nicht mehr als 0,70 m über dem höchsten, bergseitig an das Gebäude angrenzenden, natürlichen Gelände liegen.*
- b) *Ansonsten nicht mehr als 0,70 m über die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche hinausragen.*

5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude als Einzelhaus bzw. als Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

6 FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Ziff. 26 BauGB)

*Zur Herstellung des Straßenkörpers **notwendige Böschungen** liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in der erforderlichen Breite bis max. 3,0 m (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) zulässig.*

*Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen **notwendige Rückenstützen** sind entlang der Straßenbegrenzungslinien auf den angrenzenden privaten Grundstücken in der erforderlichen Breite zulässig.*

7 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen die Flucht der rückwärtigen Baugrenze nicht überschreiten (Flucht = Linie der Baugrenze und ihre seitliche Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze). Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5 m Tiefe (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) freizuhalten.

8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 (1) Ziff. 20 BauGB)

8.1 ORDNUNGSBEREICH B1 UND B2 - ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVEN STREUOBSTWIESE (ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE)

Im Ordnungsbereich B1 ist eine extensive Streuobstwiese anzulegen. Je 150 m² Fläche ist ein regionstypischer Obstbaum als Hochstamm zu setzen und durch entsprechende Schnitte fachgerecht zu erziehen und zu pflegen. In den verbleibenden Freiräumen ist eine Extensivwiese zu entwickeln und durch zweischürige, jährliche Mahd zu pflegen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten.

Der Ordnungsbereich B2 ist ebenfalls als extensive Streuobstwiese zu entwickeln, wobei die vorhandenen Obstbäume zu erhalten sind.

Artenauswahl: Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).

8.2 ORDNUNGSBEREICH C - ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVWIESE MIT BAUMPFLANZUNGEN (ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE)

*Im Ordnungsbereich C ist eine Extensivwiese mittels Ansaat (R.S.M. 7.1.2 mit Kräutern o. glw.) zu entwickeln und durch zweischürige, jährliche Mahd zu pflegen. Ergänzend sind zur Aufwertung des Landschaftsbildes 2 bis 3 Eichen oder 3 hochstämmige Obstbäume (empfohlen: Birne: *Pyrus communis* – Beech Hill) zu pflanzen. Im Zugangsbereich des Fußweges wird eine Fläche von ca. 250 m² von der Extensivwiesenfestsetzung ausgenommen. Hier ist auf der öffentlichen Grünfläche eine an-*

12. Mai 2005

dere Nutzung zulässig (z.B. Aufenthaltsfläche mit Sitzgelegenheit).

8.3 ORDNUNGSBEREICH D - ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVEN STREUOBSTWIESE (PRIVATE GRÜNFLÄCHE)

Im Ordnungsbereich D ist eine extensive Streuobstwiese anzulegen. Je 150 m² Fläche ist ein regionstypischer Obstbaum als Hochstamm zu setzen und durch entsprechende Schnitte fachgerecht zu erziehen und zu pflegen. In den verbleibenden Freiräumen ist eine Extensivwiese zu entwickeln und durch zweischürige, jährliche Mahd zu pflegen.

Artenauswahl: Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).

9 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER I.V.M. KOMPENSATIONSFLÄCHE (§ 9 (1) Ziff. 14 und 20 BauGB)

ORDNUNGSBEREICH E – ANLAGE EINER VERSICKERUNGSMULDE ALS FEUCHTBIOTOP, PFLANZUNG VON GEHÖLZGRUPPEN UND ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVWIESE (ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE)

Im Ordnungsbereich E ist eine flache, naturnahe Erdmulde als Feuchtbiotop mit Funktionen zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers anzulegen. Die Versickerungsmulde ist randlich mit Gruppen aus standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu umgeben, die an wechselfeuchte Standorte angepasst sind.

In den verbleibenden Freiräumen ist eine Extensivwiese zu entwickeln und durch zweischürige, jährliche Mahd zu pflegen.

10 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25 a BauGB)

BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE UND RANDLICHE

12. Mai 2005

EINGRÜNUNG (ORDNUNGSBEREICH A1)

Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche im Ordnungsbereich 1 und die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen des Ordnungsbereichs A1 sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten überwiegend entlang der hinteren Grundstücksgrenze zu bepflanzen. Es sind Laubbäume II. Größenordnung oder Obstbäume und Sträucher zu setzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen des Ordnungsbereichs A1 werden auf die 20 %ige Begrünung angerechnet.

Der Ordnungsbereich A2 ist mit heimischen standortgerechten Gehölzarten dicht zu bepflanzen.

Artenauswahl: siehe Begründung.

11 ZUORDNUNG LANDESPFLEGERISCHER MASSNAHMEN (§ 9 (1a) BauGB)

Die landespflegerische Maßnahme des Ordnungsbereichs D auf privater Fläche wird dem Ordnungsbereich 2 und somit dem Privateigentümer zugeordnet.

Die übrigen landespflegerischen Maßnahmen werden dem Eingriff durch öffentliche Erschließungsmaßnahmen in einem Umfang von 43,2 % sowie dem Eingriff durch private Bebauungsmaßnahmen in einem Umfang von 56,8 % zugeordnet.



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

RECHTSGRUNDLAGE DER NACHFOLGENDEN FESTSETZUNGEN: § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO

12 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN)

Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen dürfen nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. Die farbige Gestaltung der Fassaden hat sich harmonisch in das Ortsbild einzufügen. Signalfarben (pink, türkis, etc.) und schwarz werden ausgeschlossen.

12.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Im WA gilt: Zulässig sind Dachneigungen von 25° bis 48°. Abweichungen sind nur im Ausnahmefall zulässig. Garagenbauten sind nur mit geneigtem Dach zulässig oder als integrierter Bestandteil des Hauptbaukörpers. Angedeutete Dächer sind zulässig.

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform frei.

12.2 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Von der inneren Giebelwand ist ein Mindestabstand von 1,25 m einzuhalten.



Zur Dacheindeckung sind nur dunkelrote, dunkelbraune, dunkelgraue oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden. Die Dacheindeckung ist in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (z.B. Schiefer und Pfannen) anzupassen.

13 EINFRIEDUNGEN

In den Vorgärten (auf den zwischen der Bebauung und den angrenzenden Verkehrsflächen liegenden Flächen) sind Einfriedungen nur als Sockelmauer bis max. 0,50 m im Mittel oder als Holzstaketenzaun bis max. 1,20 m zulässig. Hecken sind zulässig.

14 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.



HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) ist jeder verpflichtet, „mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.“

Es wird dringend empfohlen, auf den Baugrundstücksflächen begrünte Erdmulden zur Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser anzulegen. Ebenso wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Bodenschutz: Bei allen Bodenarbeiten wird auf die Beachtung der Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie der Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) hingewiesen. Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

Baumschutz: Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Wasserdurchlässige Beläge: Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen, um eine Versickerung des Niederschlagswassers im Sinne von § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) zu gewährleisten.

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Koblenz (Tel. 0261 / 579 400), zu melden. Der Beginn von Erdarbeiten sollte rechtzeitig (mindestens 1 Woche vorher) dem Landesamt angezeigt werden.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Rheinland-Pfalz.

