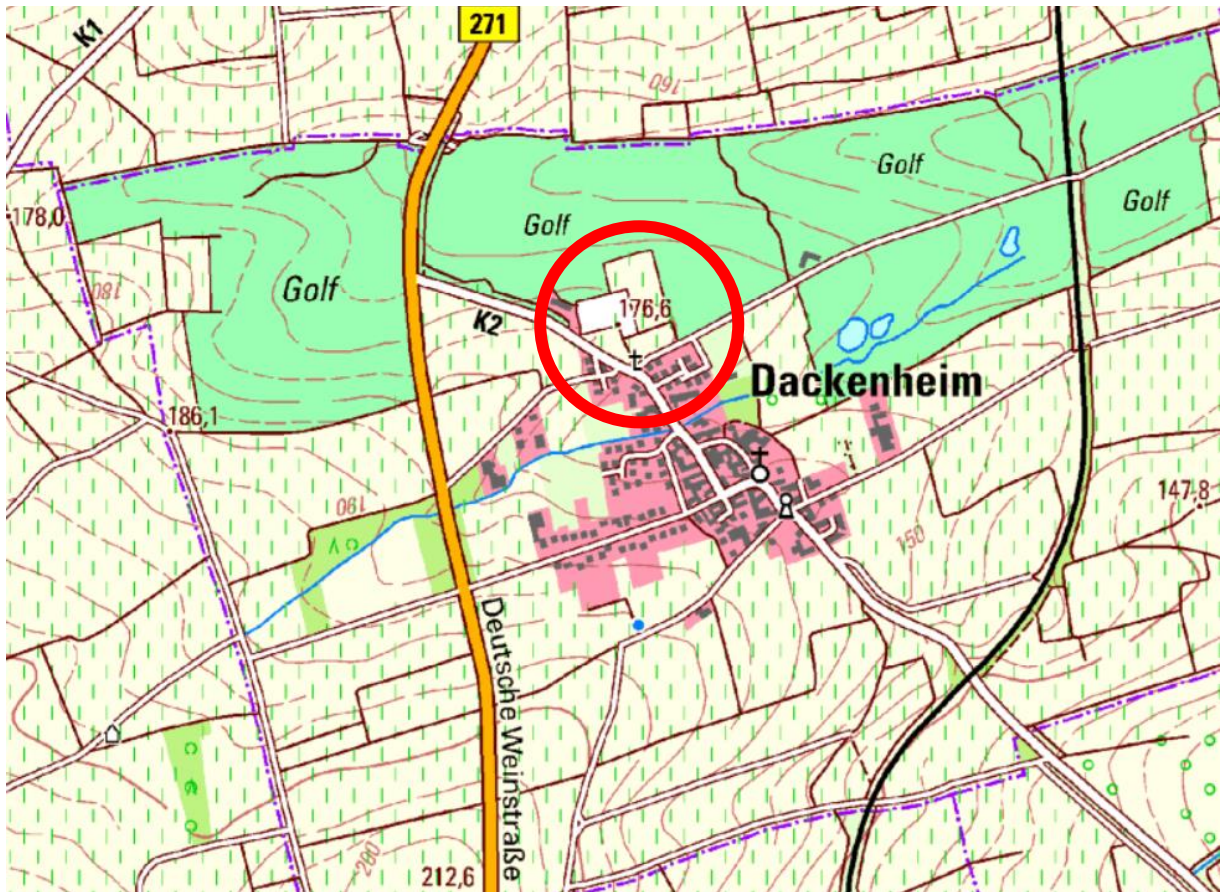


OG Dackenheim

Bebauungsplan

„Kirchheimer Straße Abschnitt C Änderung und Erweiterung I“



Textliche Festsetzungen

10.02.2020

Satzungsexemplar

Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Erneute Beschlussfassung vom 10.02.2020

Erstellt durch die WVE GmbH, Kaiserslautern
Dipl. Ing. H. W. Schlunz / B. Sc. K. Söhn

WVE
GmbH
Kaiserslautern

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994, §§ 12 und 67 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), letzte berücksichtigte Änderung: § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) m.W.v. 02.06.2017
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626) m. W. w. 05.04.2017
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG -**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.Juli 2015 (GVBl. S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: § 19 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), letzte berücksichtigte Änderung:

OG Dackenheim

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Kirchheimer Straße Abschnitt C“;
Satzungsexemplar gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Inhaltsübersicht geändert, § 25 b eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

- **Landesstraßengesetz** (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), § 32 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), §§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-1 vom Juli 2016
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503)
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): **Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003

OG Dackenheim

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Kirchheimer Straße Abschnitt C“;
Satzungsexemplar gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Anmerkung:

Im Rahmen der erneuten Offenlage des Bebauungsplanes „Kirchheimer Straße Abschnitt C Änderung und Erweiterung I“ gemäß § 4a Abs. 3 BauGB haben sich sowohl Änderungen im Planteil als auch in den Textlichen Festsetzungen ergeben.

Im Zug der redaktionellen Überarbeitung werden die erforderlichen Änderungen kursiv (für schwarz-weiß-Ausdruck) und rot gedruckt.

Die Änderungen sind ebenso in der Begründung „Kirchheimer Straße Abschnitt C Änderung und Erweiterung I“ (Punkt 3) dokumentiert.

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

1.1 Dorfgebiet – MD (§ 5 BauNVO)

Das Baugebiet wird gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt.

Dorfgebiete dienen zur Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der Land- und forstwirtschaftlichen Betriebe, einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

1.2 Zulässig sind nach § 5 Abs. 2 Nr. 1-8 BauNVO

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung von land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
8. Gartenbaubetriebe.

OG Dackenheim

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Kirchheimer Straße Abschnitt C“;
Satzungsexemplar gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

- 1.3** Nicht zulässig sind nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 und § 5 Abs. 3 BauNVO
1. Tankstellen
 2. Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festlegungen des § 17 Abs. 1 BauNVO für MD Gebiete sind zu unterschreiten, da die Gemeinde beabsichtigt aus städtebaulichen Gründen einer gelockerten, zum Ortsrand hin gering verdichteten Bauweise den Vorzug zu gewähren. Durch die geringere Verdichtung soll zu Gunsten einer stärkeren Durchgrünung des Gebietes der fließende Übergang zum angrenzenden Gebiet des Golfgartens verbessert werden.

Auf den größeren Grundstückszuschnitten des Bereiches **N 3** ist der Ansatz der GRZ weiter zu reduzieren um auf diesen Grundstücken keine, den Ortsrand und die genannten städtebaulichen Zielen störenden größeren Baumassen zu erhalten. Dem Planungswunsch der Bevölkerung nach größeren Baugrundstücken wird an dieser Stelle entsprochen.

*Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in den mit **N 1 und N 2** bezeichneten Bereichen auf 0,4 festgesetzt. Für den Bereich **N 3** gilt die GRZ von 0,3.*

*Für die mit **N 1 und N 2** gekennzeichneten Bereiche wird die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 und für den Bereich **N 3** mit 0,6 festgesetzt.*

Festlegung gem. Planeintrag als Höchstwert. Diese Höchstwerte sind zulässig, soweit die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Vorschriften der LBauO nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse für den mit **N 1, N 2 und N 3** gekennzeichneten Bereich mit II (I+ ID) d.h. zwei Vollgeschossen, wobei das II. Vollgeschoss im Dachraum liegen muss, festgesetzt. Alternativ werden für die Bereiche **N 1, N 2 und N 3** zwei Vollgeschosse festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Plangebiet N 1:

Für das Plangebiet **N 1** ist die Bezugshöhe +/-0,00 die Höhe an der ehemaligen Umspannstation (Bezugspunkt Sockel) / Einmündung des Wirtschaftsweges Flurstücksnummer 679/4 in Straßenmitte.

Die Oberkante des Fertigbodens über dem Kellergeschoss darf eine Höhe von + 0,10 m über der Bezugshöhe nicht übersteigen.

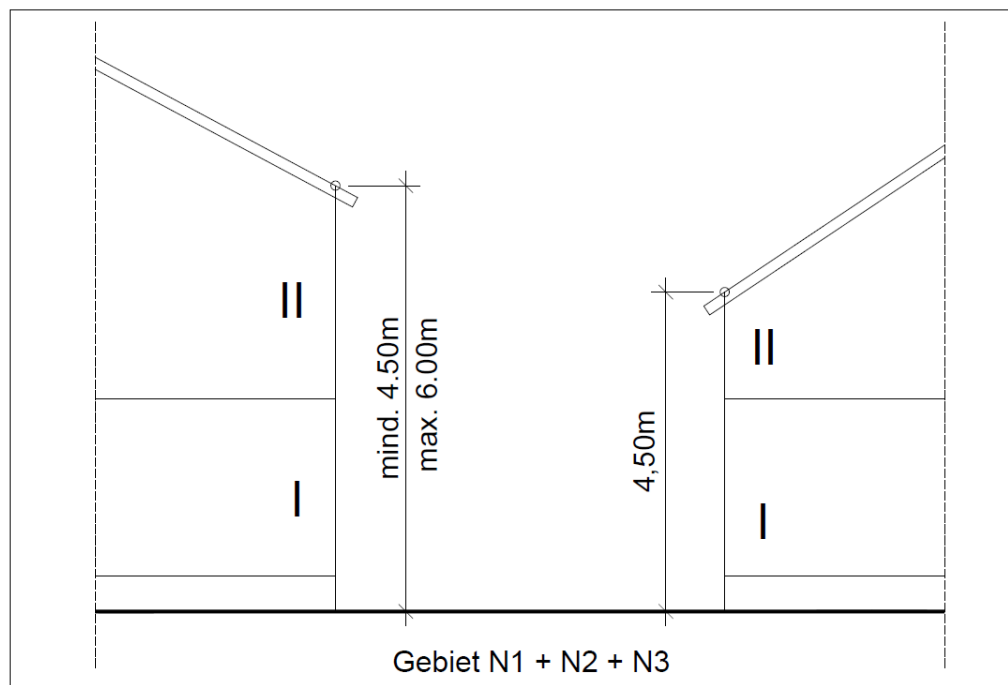
Dem Baueingabeplänen ist ein entsprechender Vermessungsnachweis durch einen Vermessungsingenieur beizufügen.

Plangebiet N 2:

Für das Plangebiet **N 2** ist die Bezugshöhe +/-0,00 m die Oberkante Straßenbelag der an nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (geplante oder ausgeführte Gradienten) in Gebäudemitte bzw. Garagenmitte. Die Oberkante des Fertigfußbodens über dem Kellergeschoss (Sockelhöhe) darf eine Höhe von + 0,10 m über der Bezugshöhe nicht übersteigen.

Plangebiet N 3:

Für das Plangebiet **N 3** ist die Bezugshöhe +/- 0,00 des gemittelten natürlichen Geländeverlaufs des Bestandsgrundstückes in Gebäudemitte bzw. Garagenmitte.



Die LBauO § 2 Abs. 4 ist bei hängigem Gelände zu beachten. Versetzte Ebenen innerhalb des Gebäudes sind zulässig. Die Traufhöhe gemäß LBauO darf eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Bei zweigeschossiger Bebauung mit Zeltdach darf die Traufhöhe 6,0 m betragen (vgl. Systemskizze)

Bei Versätzen in der Gebäudeflucht, die weniger als 40 % der Gebäudelänge betragen, darf die angegebene Höhe überschritten werden. Die Höhe des Kniestocks wird begrenzt auf 1,00 m. Die Höhe des Kniestocks wird ermittelt als Maß der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren an der Außenseite der Außenwand. Bei Gebäuderücksprüngen, die weniger als 40 % der Gebäudelänge betragen, darf die angegebene Höhe überschritten werden. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,00 m. Die Oberkante des Fertigbodens der Garage darf eine Höhe von + 0,10 m nicht übersteigen.

OG Dackenheim

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Kirchheimer Straße Abschnitt C“;

Satzungsexemplar gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Hinweis: Kellergeschosse der baulichen Anlagen sind aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht immer im freien Gefälle an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen und zu entwässern. Für die im UG angeordneten Nassräume sind entsprechende Abwasserhebeanlagen vorzusehen (vgl. DIN 1996 „Entwässerungsanlagen für Gebäude + Grundstücke“).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Dorfgebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit Einzelhäusern.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude sind parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen (§23 Abs. 3 BauNVO) zu errichten.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig sind.

6. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zeichnerische Festsetzungen in Form von Baugrenzen bestimmt.

7. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen sind auf den besonders gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Vor den Garagen ist ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) von mindestens 5,00 m vorzusehen.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird die Errichtung von Sammelgaragen als nicht zulässig festgesetzt.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern sind bis zu einer Größe von 16 m² zugelassen. Bei Pergolen wird das höchstzulässige Maß auf 30 m² beschränkt. Beim Bau solcher Nebenanlagen müssen sowohl die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als auch sonstige nachbarschaftliche Vorschriften eingehalten werden.

8. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, sowie Flächen für das Parken von Fahrzeugen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend dem Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt. Zur Gliederung des Straßenraumes und aus Gründen der Sicherheit des fließenden und

OG Dackenheim

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Kirchheimer Straße Abschnitt C“;
Satzungsexemplar gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

ruhenden Kraftfahrzeugverkehrs, sowie der anderen Verkehrsteilnehmer, sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen Verkehrsgrünflächen (Baumstandorte) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

9. Flächen mit Geh-, Fahr – und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh- und Fahrrechten gem. Plandarstellung belastete Fläche soll den Nutzungsberechtigten der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen als Wirtschafts- und Wendeweg dienen.

Für den Bestand der 20-kV-Starkstromkabelleitung auf nicht öffentlicher Fläche wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Der im Bebauungsplan dargestellte Verlauf der 20-kV-Starkstromkabelleitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächlichen Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Parallel zur Straßenbegrenzungslinie muss eine Fläche bis zu einer Breite von 1,0 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden. Diese zeitlich auf die Dauer der Herstellung begrenzte Inanspruchnahme ist von den Grundstückseigentümern zu dulden.

11. Versorgungsflächen – Ladesäulen Elektromobilität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Standorte für Ladesäulen Elektromobilität (Stromtankstellen) sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen bestimmt.

Im öffentlichen Straßenraum müssen die Flächen durch das Anbringen eines weißen Sinnbildes (Darstellung eines Elektrofahrzeuges gemäß § 39 Abs. 10 StVO) gekennzeichnet werden.

Im nicht öffentlichen Straßenraum sind die Flächen durch das Aufbringen eines weißen Sinnbildes (Darstellung eines Elektrofahrzeuges gemäß § 39 Abs. 10 StVO) auf grünem Grund (RAL 6018) zu kennzeichnen.

Die Zugänglichkeit zu den öffentlichen Stellplatzflächen muss an 7 Tagen die Woche, 24 h pro Tag gewährleistet sein.

12. Grünordnerische Festsetzungen

12.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Ausgleich des ökologischen Defizites sind auf dem Flurstück Nr. 806-5 mindestens 50 % der Fläche als Streuobstwiese anzulegen. Hierbei sind mindestens 15 Obsthochstämme anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtungen zu unterhalten: Unter den Obstbäumen ist eine Wiesenmischung mit einem mindestens 20 %igen

OG Dackenheim

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Kirchheimer Straße Abschnitt C“;
Satzungsexemplar gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Kräuteranteil einzusäen. Eine Beweidung der Streuobstwiese ist unzulässig. Die Streuobstwiese ist mittels eines Weidezauns von der angrenzenden Weidefläche abzutrennen.

Die restliche Fläche des Flurstückes Nr. 806-5 ist als Wiese mit einer geeigneten Wiesenmischung einzusäen. Diese Fläche kann auch als Weidefläche genutzt werden. Eine Beweidung ist jedoch schonend vorzunehmen, so dass eine Dauergrasnarbe erhalten bleibt. Eine Dauerbeweidung ist nur zulässig, soweit nicht mehr als 2 Pferde oder Großvieheinheiten auf der Fläche untergebracht werden.

Für die nachträgliche Veränderung des Baugebietes werden zusätzliche Ersatzflächen in einem Größenumfang von 1.886,5 m² erforderlich. Dieser Eingriff soll auf dem Grundstück Flurnr. 614 in Gemarkung Dackenheim ausgeglichen werden. Nähere Ausführungen sind dem Umweltbericht / Landespflegerischer Planungsbeitrag zu entnehmen.

12.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Bäume sind entlang der öffentlichen Stellplätze zu pflanzen.

Die Anzahl der Bäume: *8 Stück*,

Qualitäts- und Größenmerkmale:

- Spitzahorn, Hochstamm, 4x verpflanzt mit Ballen, Stammumf. 18-20 cm.

Innerhalb der südöstlich gelegenen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Teilbereich von Flurstück 805) ist der vorhandene Bewuchs (Sauerkirsch-Niederstämme) zu erhalten und ersatzpflichtig zu unterhalten. An der Kreuzung Kreisstraße/Erschließungsstraße ist die bestehende Linde zu erhalten und ersatzpflichtig zu unterhalten.

Ebenso wird er Erhalt der Bestandsbäume im nordwestlichen Bereich des Plangebietes gemäß Planzeichnung festgesetzt.

13.3 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wege, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Zulässig sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen.

Vorgärten siehe 3.1 II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Hinweis: Ungeachtet einer eventuell notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung soll anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung gesammelt und als Brauchwasser verwendet oder auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gem. Planeintrag Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer, sowie Walmdächer als Dachform zulässig. Krüppelwalmdächer sind zulässig, Flachdächer sind grundsätzlich unzulässig. In den mit N 1, N 2 und N 3 gekennzeichneten Bereichen sind bei zweigeschossiger Bebauung auch Zeldächer zulässig.

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung ist festgesetzt gemäß Planeintrag. Bei Gebäuden mit zusammengesetzten Satteldächern dürfen die Dachneigungen nicht voneinander abweichen. Die einzelnen Dachseiten eines Daches müssen ebenfalls gleiche Neigungswinkel aufweisen.

1.3 Dacheindeckung

Zulässig sind nur rottonige Ziegel oder Betondachsteine als Dacheindeckung.

Als Hinweis zum zulässigen Farbspektrum sollen beispielhaft folgende RAL-Farben dienen:

- Naturrot: von Hellrot (Erdbeerrot RAL 3018) bis Dunkelrot (Weinrot RAL 3005)

Glasierte Ziegel (glänzende Ausführungen) sind unzulässig.

Dachbegrünung und Sonnenkollektoren auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind unzulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 7 LBauO).

Schwarze, dunkel- oder hellgraue Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

1.4 Dachüberstand und Traufausbildung

Der Dachüberstand muss an der Traufseite mehr als 50 cm und am Ortgang mehr als 20 cm betragen.

1.5 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster

Zum öffentlichen Straßenraum sind höchstens drei Dachflächenfenster zulässig. Ihre Einzelgröße darf 1,50 m² nicht überschreiten.

Dacheinschnitte zum öffentlichen Straßenraum als Loggia oder Dachbalkone sind unzulässig. Auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite sind Dacheinschnitte und/oder Dachaufbauten bis zu einer Größe von 40 % der Länge des Daches zulässig. Der seitliche Abstand zum Ortgang muss mindestens 2,50 m betragen.

2. Fassadengestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1 Außenwände

Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen.

Ausnahmsweise können Fassaden in Holzbauweise zugelassen werden, sofern die Außenhaut nicht als groben Bohlen oder halbrunden Stämmen besteht. Die Ausnahme bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

2.2 Farbgestaltung der Außenwände

Die Verwendung greller Fassadenfarbe ist unzulässig. Vorgeschlagen werden Erdfarben in Pastelltönen.

2.3 Außenwände – Unzulässige Materialien

- Materialien mit glänzender Oberfläche, wie z.B. glasierte Fliesen oder Keramikplatten. Ausnahme: Für Gebäudesockel oder als Gliederungselement im Erdgeschoss sind matte Keramikplatten in Erdfarben möglich, deren Plattengröße jedoch nicht größer ist, als das DIN-Format eines NF-Ziegelsteins.
- Kunststoff-, Faserzement-, Teerpapp- oder Metallaußenwandverkleidungen, sowie Verkleidungen aus Marmor oder Kunststeinplatten. Ausnahme: Senkrechte Flächen von Dachgauben.
- Glasbausteine in Fenstern zum öffentlichen Verkehrsraum.

3. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.1 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Als ortsbildgestaltenden Gründen sind sog. Steingärten, d.h. Gartenanlagen die durch Wurzelschutzfolie mit Stein oder Kiesschüttung ganzflächig belegt sind, zu untersagen.

3.2 Sonstige gestalterische Festlegungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen oder naturnah zu begrünen, soweit sie nicht als Zufahrt oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden. Für die Artenauswahl der Bepflanzung gelten die Angaben des Bebauungsplanes „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sinngemäß.

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind unzulässig. Sie sind gärtnerisch in den Vorgarten zu integrieren und anzupflanzen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sind (§ 88 LBauO) z.B. durch Mauer, Hecke, Geländemodellierung.

Auf dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Seite sind Abgrabungen unzulässig. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,70 m über OK Straße zulässig.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen dürfen nicht tiefer als die Oberkante der nächstgelegenen Straße angelegt werden.

In den Randbereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Höhen an bestehende Geländeformen abzugleichen.

Die Vorgärten, die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze und ein 5,0 m breiter Geländestreifen parallel zur Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mind. 25 % mit standortgerechten Gehölzen aus der Artenliste A-D zu bepflanzen.

Pflanzauswahlliste A (Großkronige Laubbäume)

Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus spec.	Apfel – Hochstamm
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus spec.	Birnen - Hochstamm
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus spec.	Ulme

Pflanzenwahlliste B (Klein- und mittelkronige Laubbäume)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus spec.	Vogelbeere, Mehlbeere usw.

Pflanzenwahlliste C (Sträucher)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes spec.	Johannisbeere
Sambucus spec.	Holunder
Viburnum spec.	Schneeball

Pflanzenwahlliste D (Obsthochstämme)

Süsskischen
Walnüsse
Pflaumen
Zwetschgen
Mirabellen
Äpfel
Birnen

- 4. Einfriedung und Abgrenzung und deren Gestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**
Für die Abgrenzung der Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum und seitlich jeweils bis zur vorderen Gebäudeflucht sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 80 cm erlaubt. Sonstige Gartenflächen, die zur Erholung der Bewohner dienen, können zu öffentlichen Verkehrsflächen zum Schutz vor Einsehbarkeit, Wind usw. mit Hecken und Holzlamellen oder Holzpalisaden bis zu einer Höhe von 1,80 m abgegrenzt werden. Zwischen benachbarten Grundstücken sind nur Hecken in Verbindung mit Maschendraht zulässig. Bei Einfriedungen zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken westlich des Planbereiches sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten.
- 5. Behandlung Niederschlagswasser**
Das Neubaugebiet wird im sog. Trennsystem an den Vorfluter entwässert d.h. im öffentlichen Straßenraum wird zu dem Schmutzwasserkanal ein Regenwasserkanal verlegt und an den Sommerbach abgeleitet.
Das auf den Privatgrundstücken und im öffentlichen Bereich der Erschließungsanlage anfallende Niederschlagswasser soll an den Regenwasserkanal im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße angeschlossen und dem Vorfluter (Sommerbach) zugeleitet werden.
Alternativ kann das auf den Privatgrundstücken das anfallende Niederschlagswasser durch Mulden auf den Privatgrundstücken zurück gehalten (Versickerung) oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.
Es wird empfohlen der Verwendung wassersparender Anlagen und Technologien Vorrang zu gewähren.
- 6. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 4 BauGB**
- 6.1 Bodendenkmalpflege**
Unmittelbar nördlich an das Baugebiet schließt sich ein Gräberfeld des 6.-7. Jahrhunderts n. Chr. an. Es ist zu erwarten, dass auch im Baugebiet Gräber angetroffen werden.
Die Ausschreibungen sind so zu halten, dass in den Planstraßen zunächst der Mutterboden abgeschoben wird und dann bis zur Kanalverlegung genügend Zeit (eventuell bis zu einem Vierteljahr) evtl. Ausgrabungen zur Verfügung steht. Das Verfahren ist in einem Ortstermin baldmöglichst abzuklären.

B HINWEISE

1. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Zudem ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.

2. Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unter- und oberirdische Versorgungseinrichtungen Strom, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitung (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.