

## Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom (BGBl. I S. 2253) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der ab 1.1.1999 gültigen Fassung werden in den Bebauungsplan eingebracht.

## Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Teil A: Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen
2. Teil B: Textliche Festsetzungen
  - nach Planungsrecht
  - nach Bauordnungsrecht
3. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## INHALTSVERZEICHNIS

|  |           |
|--|-----------|
| <b>RECHTSGRUNDLAGE</b>   | <b>3</b>  |
| <b>BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES</b>  | <b>3</b>  |
| <b>I FESTSETZUNGEN NACH PLANUNGSRECHT</b>  | <b>4</b>  |
| 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 1-15 BAUNVO)   | 4         |
| 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 16 - 21A BAUNVO)   | 4         |
| 3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9, ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)   | 4         |
| 4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 11 BAUGB, §§ 12 UND 14 BAUNVO)                   | 5         |
| <b>II FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT</b>  | <b>10</b> |
| 1 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH   | 10        |
| 2 VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN (§ 88 ABS. 1 NR. 1 UND 2 LBAUO) | 10        |
| 2.1 DACHFORM, -NEIGUNG UND -GESTALTUNG   | 10        |
| 2.2 FASSADENGESTALTUNG   | 11        |
| 2.3 DOPPELHAUSGESTALTUNG   | 11        |
| 3 VORSCHRIFTEN ÜBER NEBENANLAGEN UND DIE GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 88 ABS. 1 NR. 3 LBAUO)      | 11        |
| <b>III EMPFEHLUNGEN</b>  | <b>11</b> |

## I FESTSETZUNGEN NACH PLANUNGSRECHT

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1 Gliederung (§ 1, Abs. 2 und 3 BauNVO) Das Gebiet ist Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ, GFZ) (§§ 17, 19 und 20 BauNVO) Die Werte des § 17 BauNVO werden als Höchstwerte festgesetzt, wobei die Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Flächen sowie die Vorschriften der LBauO zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen können. Bei Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Stellplätze und Garagen gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 Bau NVO unberücksichtigt.

#### 2.2 Zahl der Vollgeschoße (§ 18 BauNVO) Die Zahl der Vollgeschoße wird als Höchstgrenze gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und darf entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung zwei Geschoße nicht überschreiten.

### 3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

#### 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO) Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser können zugelassen werden, vorausgesetzt, sie werden in einem Bauabschnitt als Einheit erstellt. Die Errichtung von Doppelhaushälften ist unzulässig.

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) die überbaubare Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile, wie Balkone, Vordächer, Erker etc. dürfen die Baugrenze bis zu 0,5 m überschreiten.

### 3.3 Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude sind entsprechend Angabe in der Planzeichnung anzuordnen.  
Die durch Pfeileintrag angegebene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Für untergeordnete Baukörper oder Bauteile sind abweichende Firstrichtungen möglich.

### 4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

#### 4.1 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den seitlichen und hinteren Grundstücksflächen bis zu 25m<sup>2</sup> zulässig.

#### 4.2 Untergeordnete Nebenanlagen Untergeordnete Nebenanlagen wie Müllboxen, Pergolen etc. sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 20, 25 BauGB)

#### 5.1 Festsetzungen zur Minderung des Eingriffes in den Wasserhaushalt

##### 5.1.1 Garagenzufahrten und Stellplätze Zur Minderung der Oberflächenversiegelung und Oberflächenwasserableitung dürfen auf Privatgrundstücken Zufahrten zu Garagen und Stellplätze nur auf Fahrspurbreite geschlossen befestigt werden. Die Rand- und Zwischenflächen sind wahlweise mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu befestigen.

##### 5.1.2 Wege Fußwege / Wirtschaftswege sind in einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.

##### 5.1.3 Versickerung / Wasserrückhaltung / Verkehrsflächen Anfallendes Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und Versickerungsflächen ist über einen Regenwasserkanal der zentralen Versickerungsanlage am Nordrand des Bebauungsplangebietes zuzuführen.

## 5.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Plan dargestellte Fläche I unterliegt dem Schutzstatus des § 24 Absatz 2 Nr. 9 des Landespflegegesetzes. Als Entwicklungsziel wird deren Erhalt festgesetzt. Zusätzlich ist die Fläche mit Obstbäumen zu bepflanzen.

Die im Plan dargestellte Fläche II dient dem landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Ausgleich.

Zur Vermeidung von Bodenerosionen und zur natürlichen Verdunstung des zugeleiteten Niederschlagswassers sind die Flächen mit Gehölzen zu bepflanzen.

## 5.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige heimische Begrünungen

Auf der Fläche I zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 5 hochstämmige Obstbäume aus der Gehölzartenliste anzupflanzen. Weitere Anpflanzungen sind unzulässig.

Auf der Fläche II zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (wasserwirtschaftliche / landespflegerische Ausgleichsfläche) sind flächig ausschließlich Arten aus der Gehölzartenliste anzupflanzen.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze sind auf den Privatgrundstücken hochstämmige Obstgehölze aus der Gehölzartenliste anzupflanzen.

Die Anpflanzung darf nicht als Reihe erfolgen, sie ist in der Tiefe gestaffelt anzuordnen.

Weitere Ziergehölze dürfen in diesem Bereich nicht angepflanzt werden.

Desweiteren sind geschlossene Anpflanzungen wie z. B. Hecken unzulässig.

Entlang der Klosterstraße sind auf den privaten Grundstücken die ausgewiesene Stückzahl von Bäumen als hochstämmige Obstbäume aus der Gehölzartenliste anzupflanzen.

Zur Begrünung des Straßenraumes werden hochstämmige Laubbäume zweiter Ordnung aus der Gehölzartenliste festgesetzt.

Die Baumscheiben sind mindestens in einer Größe von 4,00 m<sup>2</sup> offen auszubilden und mit Bodendeckern aus der Gehölzartenliste zu bepflanzen. Der Standort der Baumpflanzung ist im Rahmen der Ausbauplanung endgültig zu bestimmen. Die dargestellte Stückzahl ist für die Anpflanzung verbindlich.

Aus gestalterischen Gründen ist im öffentlichen Straßenraum nur eine Baumart anzupflanzen.

### Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassaden von Garagen über 5m<sup>2</sup> sind flächig mit Selbstklimmern oder punktförmig mit Kletterpflanzen zu begrünen.

## II FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT

### 1 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Vorschriften gelten für Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungen baulicher Anlagen, Kfz-Stellplätzen und Grundstücksfreiflächen. Neben den baugenehmigungsbedürftigen Massnahmen nach § 61 LBauO sind die Vorschriften auch auf alle genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LBauO anzuwenden.

### 2 VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN (§ 88 ABS. 1 NR. 1 UND 2 LBauO)

#### 2.1 Dachform, -Neigung und -Gestaltung

Allgemein zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 40°-50°

Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen bis max. 35m<sup>2</sup> Grundfläche sind auch 0°- 20° geneigte Dächer zulässig.

Die Dacheindeckung ist in naturroten Tonziegeln oder Dachsteinen in Rottönen zu wählen.

Dachgaupen dürfen in ihrer Summe nicht größer als 1/3 der zugehörigen Dachbreite sein. Der Abstand zur Giebelwandaußenseite muß mindestens 1,0m betragen.

Dacheinschnitte für Dachterrassen sind nicht zugelassen.

Dachüberstände an Ortgang und Traufe dürfen maximal 35cm betragen.

Die Kniestockhöhe (Maß zwischen Oberkante Rohbaudecke und Oberkante Dachhaut in Ebene der Wandaußenseite) darf bei eingeschößigen Gebäuden 1,0m und bei mehrgeschößigen 0,5m nicht überschreiten.

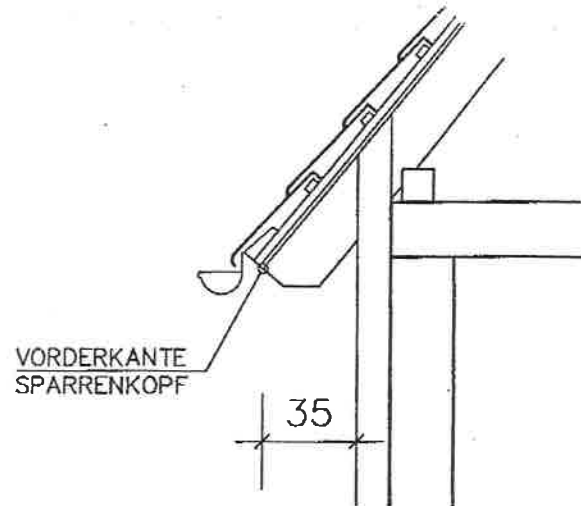
Die Bezugshöhe ist die gemittelte fertige Höhe der tiefsten (über NN) an das Grundstück anstoßenden Erschließungsstraße.

Die Traufhöhe darf bei eingeschößiger Bauweise 4,30m, die dazugehörige Firsthöhe 10,00m nicht überschreiten. Bei zweigeschößiger Bauweise darf die Traufhöhe 6,80m und die Firsthöhe 10,50m nicht überschreiten. Als Traufhöhen gelten die Schnittlinien zwischen Oberkante Dachhaut und Ebene der Wandaußenseite. Im WA I gilt die Traufhöhe 4,80m über der Bezugshöhe der Erschließungsstraße.

## ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN TANNENSTRASSE-JÄGERWEG

### Ausführung zum Trauf- und Ortgangüberstand:

#### 1. Traufüberstand:



Das im Bebauungsplan angegebene Maß von 35 cm für den Traufüberstand wird gemessen von der fertigen Wandoberfläche, waagrecht bis Vorderkante Sparren.

Der Dachaufbau für die Eindeckung sowie die Regenrinne können darüber hinausragen.

In Abhängigkeit von der Decklänge der Ziegeleindeckung werden Abweichungen bis maximal einem halben Dachlattenabstand in der Sparrenlänge toleriert.

#### 2. Ortgangüberstand:

Das für den Ortgangüberstand angegebene Maß von 35 cm bezieht sich auf den waagrechten Abstand zwischen der Oberfläche der fertigen Aussenwand und der Aussenkante des Ortgangrahmens/Ortgangbretts. Schenkel von Ortgangziegeln können darüber hinausragen.

In Abhängigkeit von der Deckbreite der Ziegeleindeckung werden Abweichungen bis maximal einer halben Ziegel-Deckbreite toleriert.

Die unter 1. und 2. angegebenen Regelungen sind als Maximalwerte verbindlich. Weitere Ausnahmen werden grundsätzlich nicht mehr gestattet.

Esthal, 06.02.2002  
Ortsbürgermeister

### 2.2 Fassadengestaltung

Für die Fassadenflächen werden Putz, Naturstein, Sichtmauerwerk und Naturholzbekleidungen empfohlen. Die Wandflächen sollen hell oder in Pastelltönen gehalten werden. Plattenbekleidungen aus keramischen Fliesen oder Faserzementprodukten sowie künstlichen Materialnachbildungen und grelle Farbgebung sind unzulässig. Ausnahmen für untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden, wenn die Einfügung in das Baugebiet gemäß § 5, Abs. 2 LBauO gewährleistet bleibt.

Fensterformate sind nach Möglichkeit hochformatig zu wählen.

### 2.3 Doppelhausgestaltung

Dächer und Fassaden von Doppelhaushälften sind in Formgebung, Detailausbildung, Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

## 3 VORSCHRIFTEN ÜBER NEBENANLAGEN UND DIE GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 88 ABS. 1 NR. 3 LBauO)

### 3.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Anteil von befestigten Terrassen, Höfen, Zufahrten und Wegen etc. darf nicht mehr als 50% der überbaubaren Grundstücksfläche betragen.

Die Höhe von straßenseitigen Grundstückseinfriedungen darf höchstens 1,25m betragen. Werden diese als Einfriedungsmauer erstellt, ist deren Höhe auf 0,60m begrenzt.

### 3.2 Unterhaltung der grünordnerischen Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

### 3.3 Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen

Die öffentlichen grünordnerischen Maßnahmen sind Bestandteil der Erschließung. Im Übrigen sind die Fristen für die Durchführung der Begrünungsarbeiten im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

## III EMPFEHLUNGEN

Es wird empfohlen flach geneigte Dächer von Garagen zu begrünen.

Sträucher müssen als einmal verschulte Ware eine Mindesthöhe von 60 cm aufweisen.

In flächigen und gereihten Gehölzanzpflanzungen sind die Sträucher in einem Abstand von 1,00 m zu pflanzen.

## 5.5 Erhalt von Bäumen und sonstigen schützenswerten Landschaftsteilen

### Erhalt von Streuobst

Die im Plangebiet befindlichen Streuobstbestände sind grundsätzlich zu erhalten. Sie dürfen nur entfernt werden, wenn eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke als Bauland nicht möglich ist. In diesem Falle ist eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1 : 1 vorzunehmen.

Bei Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet ist hier insbesondere die DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), zu beachten und anzuwenden.

## 5.6 Zuordnungsfestsetzungen

Die Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes werden als Ersatzmaßnahme den öffentlichen Flächen zugeordnet.

Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden den privaten Baugrundstücken nach dem Verursacherprinzip, je nach Größenordnung der Versiegelung, als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

Nicht ausgeglichene Eingriffe der öffentlichen Erschließung, die nicht auf öffentlichen Ausgleichsflächen im Plangebiet ausgleichbar sind, sind ebenfalls der Sammelersatzmaßnahme zuzuordnen.