

## **FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung mit gestrichelter Linie umfahren.

### **§ 2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES**

Gemäss Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997.

In Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.

#### **1. Zeichnerischer Teil**

- 1.1. Bebauungsplan
- 1.2. Integrierter Grünordnungsplan

#### **2. Schriftlicher Teil**

- |                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| 2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen | Gem. BauGB |
| 2.2. Festsetzungen zur Grünordnung    | Gem. BauGB |
| 2.3. Örtliche Bauvorschriften         | Gem. LBauO |
| 2.4. Nachrichtliche Übernahmen        | Gem. BauGB |

## **2.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 - 3 BAUGB)**

### **A Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 1 BauNVO Abs. 4+5)**

#### Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
  1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
  1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  3. Anlagen für Verwaltungen,
  4. Gartenbaubetriebe,

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

5. Tankstellen.

### **B Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 + 17 BauNVO)**

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

### **C Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Bauweise wird gem. Planeintrag in den einzelnen Gebieten wie folgt festgelegt:

- Gebiet A: Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Gebiet B: Besondere Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.  
Die Wohngebäude müssen an der Südseite an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. Die Garagen müssen an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- Gebiet C: Besondere Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.  
Die Wohngebäude können an der Nordseite an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.

### **D Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Gebäude sind parallel zu den strassenseitigen Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) zu errichten. Die Firstrichtungen sind im Plan dargestellt und als zwingende Festsetzung verbindlich.

**E Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

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

Vor den Garagen ist ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Strassenbegrenzungslinie) von mindestens 6,00 m vorzusehen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Abweichungen sind zulässig für Gartenhäuschen und/ oder Pergolen bis zu einer Grösse von 16 m<sup>2</sup> für das Erstgenannte und 30 m<sup>2</sup> für das Letztere zugelassen werden, sofern sie den bauordnungs-rechtlichen Festsetzungen dieser Satzung entsprechen und sonstige nachbarrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

**F Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Geltungsbereich des B – Planes sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

**G Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung**  
**( § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der nicht bebaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind nach Massgabe der Verbandsgemeindewerke Versickerungs- und Verdunstungsmulden zur Aufnahme des Oberflächenwassers des gesamten Grundstückes vorzusehen. Alternativ wird empfohlen, Zisternen für die Regenwassernutzung zu errichten und zu betreiben. Die weiteren Vorschriften dieses B-Planes über die Grünordnung und die Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen gelten zusätzlich.

**H 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.

**I Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsleitungen**  
**( § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Im gesamten Geltungsbereich des B-Planes sind oberirdische Versorgungsleitungen unzulässig.

**K Flächen zur Herstellung des Strassenkörpers**  
**( § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Parallel zur Strassenbegrenzungslinie darf eine Fläche bis zu einer Breite von 1,00 m für die Herstellung von Erschliessungsanlagen, insbesondere Betonrückenstützen b= 15 cm, Böschungen oder Einschnitte, in Anspruch genommen werden.

**L Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
im Sinne des BIMMSCHG  
( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Auf den in der Planzeichnung mit Planzeichen 15.6. PlanZVO umgrenzten Flächen sind in Aufenthaltsräumen an den in der Planzeichnung markierten Gebäudeseiten Schallschutzfenster einzubauen. Diese Fenster haben gemeinsam mit den übrigen Außenbauteilen unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen, die sich aus Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 ergebenden Anforderungen der Luftschalldämmung zu erfüllen. Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen Rolladenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen.

Die erforderliche Schalldämmung der Fenster (Schallschutzklasse) ergibt sich nach der Tabelle 10 der DIN 4109 in Abhängigkeit von der Fenster- und Wandgrösse sowie der Schalldämmung der sonstigen Außenbauteile auf Basis der festgesetzten Lärmpegelbereiche.

In den Aufenthaltsräumen, in denen der Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich wird und die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, wie z.B. Schlaf- und Kinderzimmern sowie in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen sind zusätzliche schallgedämmte Lüftungseinrichtungen mit geringem Eigengeräuschpegel einzubauen soweit die Räume ausschliesslich Fenster an den gekennzeichneten Gebäudeseiten haben. Die schallgedämmten Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmasse zu berücksichtigen.

**M Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BauGB**

Als Geländeoberfläche gem. § 2 Abs. 6 BauO wird festgesetzt:

Bezugshöhe +/- 0,00 ist OK Strassenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen, geplante oder ausgeführte Höhe am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche an der im B-Plan gekennzeichneten Stelle.

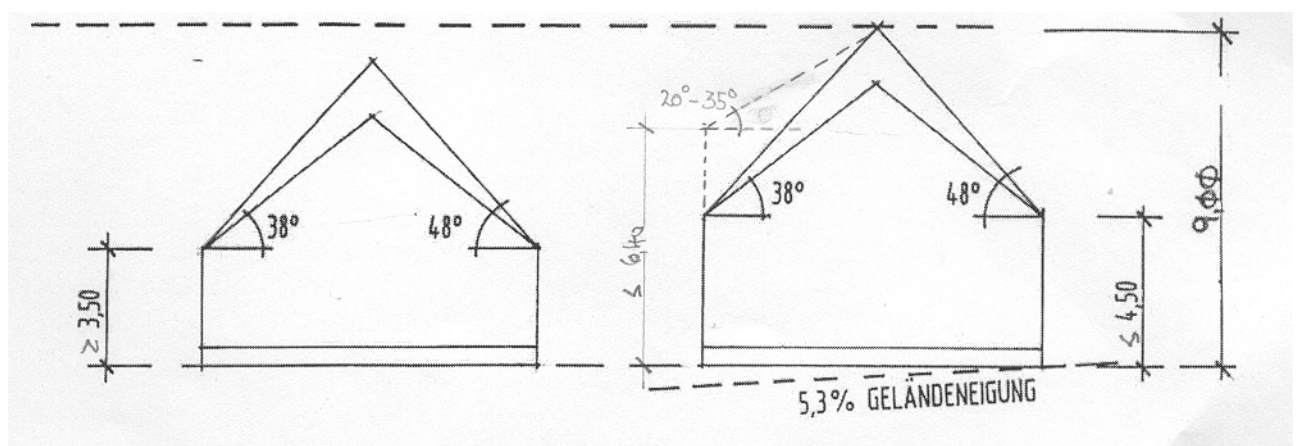
Die Oberkante des Fertigfussbodens über dem Kellergeschoss darf eine Höhe von +0,40 m nicht überschreiten. Die LBauO § 1 Abs. 4 ist hierbei zu beachten.

Die Höhe der Wände an der Traufseite darf bei zwei zulässigen Vollgeschossen eine Höhe von +4,50 m nicht überschreiten und muss mind. + 3,50 m betragen. Bei Gebäuden mit Walmdächern darf die Wandhöhe das Maß von +6,40 m nicht überschreiten.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

Bei Gebäuderücksprüngen, die insgesamt weniger als 30 % der Gebäudelänge betragen, darf die angegebene Traufhöhe überschritten werden.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei zwei zulässigen Vollgeschossen 9,00 m.



**N Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen erforderlich sind**  
**(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Im gesamten Geltungsbereich des B-Planes ist bei der Bebauung wegen des Konzeptes der Oberflächenwasserversickerung und Verdunstung mit drückendem Wasser bei der Festlegung der erforderlichen Abdichtungsmaßnahmen für die Kellergeschosse zu rechnen.

**2.2. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**

**2.2.1 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Ablagerungen**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Pflaster zu befestigen. Unterbau und Entwässerung sind so auszubilden, dass eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.

**2.2.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 A und B BauGB)**

**Öffentliche Grünflächen:**

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind mit einer Abweichung von +/- 2 m zu pflanzen und bei Ersatzverpflichtung zu unterhalten.

Es sind Hochstämme aus nachstehender Artenliste mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm zu verwenden.

**Private Grünflächen:**

Auf den privaten Grünflächen ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung der nachstehenden Artenliste oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und bei Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

**Hinweis:**

Bei allen Anpflanzungen sind die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Wirtschaftswegen zu beachten.

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

Da ein vollständiger Ausgleich der durch das geplante Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Fläche des Planungsgebietes nicht möglich ist, werden weitere Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf außerhalb der festgelegten Grenzen des Bebauungsplanes gelegenen Flächen festgesetzt.

Auf dem Grundstück Plan Nr. 375, Gemarkung Kleinkarlbach, wird entlang des Eckbaches ein mind. 10 m breiter Bachentwicklungstreifen ausgewiesen (ca. 700 m<sup>2</sup>) .

Die Fläche bleibt der natürlichen Sukzession und Gestaltung durch die Eigendynamik des Fließgewässers überlassen.

## 2.2.4 ARTENLISTE

Pflanzliste für Pflanzungen innerhalb des Baugebietes:

Die Pflanzliste zeigt beispielhaft Pflanzen für die Massnahmen und Festsetzungen im geplante Baugebiet auf. Alle Pflanzen im öffentlichen Grün sollten einheimisch und standortgerecht sein.

Da es bei Bodendeckern nur wenige Arten gibt, die einheimisch und standortgerecht sind, soll hier die Ausnahme gemacht werden und auch fremdländische, standortgerechte Pflanzen zugelassen werden.

### Bäume I.Ordnung

Acer Platanoides	Spitzahorn
Acer Pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke, Hängebirke, Warzenbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

### Bäume II. Ordnung - Strassenbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche, Hagbuche
Prunus padus	Traubenkirsche

### Heckenpflanzen:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster
Lonicera xylosteum	Heimische Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder, Fliederbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### **2.3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LBAUO**

Landesbauordnung Rheinland Pfalz (LBauO) vom 1. Januar 1999  
in der Fassung vom 12. November 1998

#### **A. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen** **(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

##### Dachform:

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gem. Planeintrag Satteldächer, oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer, als Dachform zulässig. Die Firstrichtungen sind mit der Planeintragung zwingend vorgeschrieben.

Krüppelwalme sind zulässig.

Für Garagen auf der Grenze sind auch Walmdächer zulässig.

Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig, wenn diese über die gesamte Fläche mit Dachbegrünung ausgeführt und dauerhaft unterhalten werden.

Anstelle von Satteldächern sind auch versetzte Pultdächer zulässig, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Der Höhenunterschied zwischen Pultfirst und Pultwandanschluss darf 1,50 m nicht überschreiten.
- Die Dachneigung beider Pultdächer müssen gleich sein.
- Die Länge der Pultdachflächen muss im Verhältnis 50 zu 50 bis 40 zu 60 gestaltet sein.

Anstelle von Satteldächern sind auch Walmdächer zulässig, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Die Länge des Firstes darf nur 0,00 m bis 4,00 m betragen.
- Dach- und Walmflächen müssen gleiche Dachneigungen aufweisen.
- Die Wandhöhe der Traufe darf 6,40 m nicht überschreiten.
- Die Vorschriften über die Firsthöhe sind einzuhalten
- Die Dachneigung muss mindestens 20° betragen.

##### Dachneigung:

Die Dachneigung der Dächer ist festgesetzt gem. Planeintrag.

Bei Gebäuden mit zusammengesetzten Satteldächern dürfen die Dachneigungen nicht voneinander abweichen.

Die einzelnen Dachseiten eines Daches müssen ebenfalls gleiche Neigungswinkel aufweisen.

##### Dacheindeckung:

Zulässig sind nur naturrote bis mittelbraune Dacheindeckungen.

##### Dachüberstand und Traufausbildung:

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

##### Gestaltung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachfenstern:

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur im 1. Dachgeschoss bis zu einer Grösse von 40 % der Länge des Daches zulässig.

Der seitliche Abstand zum Ortgang muss mindestens 3,50 m betragen.

**B Fassadengestaltung der baulichen Anlagen**

**(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Fensteröffnungen zum öffentlichen Strassenraum:

Zum öffentlichen Strassenraum sind Fenster so zu gestalten, dass stehende Formate entstehen, d.h. die Fensterhöhe muss grösser sein als die Fensterbreite. Breitere Fensteröffnungen sind möglich, doch sind sie durch Rahmenhölzer oder Pfeiler so zu gliedern, dass stehende Fensterformate entstehen.

Außenwände:

Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden:

Putz als Glattputz oder Rauputz, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.

Farbgestaltung der Fassaden:

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

**C Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

**(§ 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu mindestens 30 von Hundert mit Gehölzen dauerhaft zu begrünen, zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrt oder als notwendige Stellplatzfläche benötigt werden, dabei muss die Grünfläche mind. 50 % der Vorgartenfläche betragen.

Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Pflanzenhöhe max. 80 cm betragen

Die im B-Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden dabei angerechnet.

Stellplatzflächen und Zufahrten sind mit offenporigen Belagsmaterialien anzulegen, bzw. mit entsprechend grosser Fuge auszubilden, um ein Versickern des Oberflächenwassers zu ermöglichen.

Für die Artenauswahl der Gehölze gelten die Angaben der Artenliste des Bebauungsplanes sinngemäss.

Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum als Baum I oder II Ordnung zu pflanzen und als Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen dürfen mit Ausnahme der Massnahmen für Versickerungsmulden nicht tiefer als die Oberkante der nächstgelegenen Strasse angelegt werden.

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

**D Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung**

**(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die Grundstücke südl. der Flurystr. sind lückenlos einzufrieden.

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf einschl. Sockel eine Höhe von 1,80 m, gemessen ab Oberkante Gelände, nicht überschreiten. Einfriedungen entlang der jeweiligen Erschliessungsstrasse und im Bereich der Sichtdreiecke dürfen einschl. Sockel 0,80 m, gemessen ab OK Strassenbelag, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als max. 0,40 m betragen. An der jeweiligen Erschliessungsstrasse ist die Errichtung von Stützmauern und –vorrichtungen untersagt. Das Geländeniveau des Vorgartenbereiches ist dem Strassenniveau anzupassen.

Bei den Einfriedungen an den Strassenseiten ist die Verwendung von Maschendrahtgeflecht nur in Verbindung mit einer mindestens 3- reihigen heckenartigen Pflanzung gem. beiliegender Pflanzenliste gestattet. Allseitig sind die Einfriedungen transparent auszubilden. Geschlossene Konstruktionen aus Beton, Holz oder Metall sowie Mauern sind, mit Ausnahme der Sockel, nicht erlaubt.

Für die an die Ausgleichsfläche bzw. an die freie Landschaft angrenzende Grundstücksseiten sind nur transparente Zäune in gedeckten Farben (z.B. dunkelgrün, braun) ohne Sockel erlaubt.

Bei Einfriedungen zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken südlich des Planbereiches sowie zu dem südlich des Planbereiches verlaufenden Wirtschaftsweg sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland – Pfalz zu beachten.

#### **Zahl der notwendigen Stellplätze**

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

## **2.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **Nachrichtliche Übernahme zur archäologischen Denkmalpflege** **(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese sofern notwendig überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmung des Denkmalschutzes- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr.10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.