

## **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. LBauO |

## 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 + § 17 Abs. 1 + § 19 Abs. 4 BauNVO)

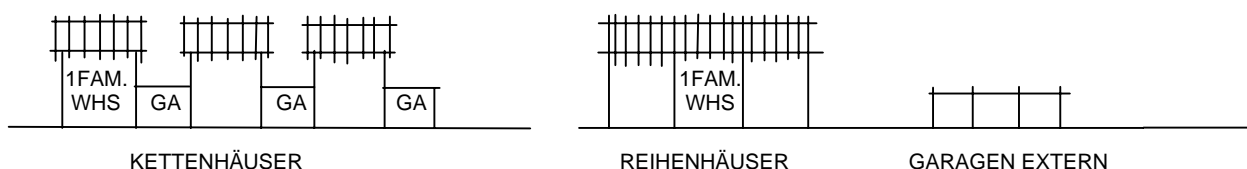
Festlegung gem. Planeintrag in den einzelnen Gebieten als Höchstwert. Diese Höchstwerte sind zulässig, soweit die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Vorschriften der LBauO nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1- 3 nur um 25% überschritten werden.

Stellplätze, Zufahrten und Terrassen mit wasserdurchlässigem Pflaster mit Durchlässigkeitswert mindestens  $5,4 \times 10^{-5} \text{ m/s}$  werden dabei nur zu 50 % mitgerechnet.

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

Gebiet C: Besondere Bauweise, nur Hausgruppen (Kettenhäuser oder Reihenhäuser) zulässig. Bei Kettenhäusern sind die Gebäude und die Garagen auf der Grenze zu errichten. (Ausnahme: Endhäuser einer Reihe sind mit Grenzabstand zu errichten)



### **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.

### **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.

Die erforderliche Anzahl von Garagen und Stellplätzen ist in den örtlichen Bauvorschriften festgelegt.

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

### **F 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 ruhenden Kraftfahrzeugverkehrs, sowie der anderen Verkehrsteilnehmer, sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen mit  $\pm 3$  m Standortabweichung Verkehrsgrünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### **G Höhe der baulichen Anlagen (§ 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) in Gebäudemitte bzw. Garagenmitte.

Die Oberkante des Fertigfussbodens über dem Kellergeschoss muss mindestens wegen kurzzeitig möglicher Hochwassergefahr + 0,40 m betragen und darf eine Höhe von + 1,20 m nicht übersteigen. Die LBauO § 1 Abs. 4 ist hierbei zu beachten.

Die Höhe der Wände an der Traufseite darf im Gebiet A und C eine Höhe von +4,50 m nicht überschreiten und muss mind. + 3,50 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im Gebiet A und C 10,00 m.

Im Gebiet B darf die Höhe der Wände an der Traufseite eine Höhe von + 7,30 m nicht überschreiten und muss mind. + 6,30 m betragen.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im Gebiet B 11,50 m.

Bei Gebäuderücksprüngen, die insgesamt weniger als 40 % der Gebäudelänge betragen, darf die angegebene Höhe der Wände an der Traufseite überschritten werden.

**H 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.

Bei der Planung der Kellerfenster und sonstigen Öffnungen in Kelleraußenwänden ist außerdem mit kurzfristigem Rückstau wegen Hochwasser zu rechnen.

## **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 privaten Verkehrsflächen sind mit einem besonders wasserdurchlässigen Pflaster zu befestigen. Unterbau und Entwässerung sind so auszubilden, dass eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.  
Überschusswasser ist in von der Gemeinde herzustellende Sickermulden einzuleiten

### **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 Bereich der Erschliessungstrassen im Plan gekennzeichneten Bäume I. und II. Ordnung sind mit einer Abweichung von +/- 3 m zu pflanzen und bei Ersatzverpflichtung zu unterhalten.

Es sind Hochstämme aus nachstehender Artenliste (2.2.4) mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm zu verwenden.

An der Nordgrenze des Baugebietes ist auf einem mindestens 4 m breiten, als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Streifen eine Baumreihe zu pflanzen und bei Ersatzverpflichtung zu unterhalten. Zu Verwenden sind Hochstämme I. Ordnung, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm der Sorten Tilla Cordata (Winterlinde) oder Tilla Cordata „Greenspire“ (Stadtlinde)

Die öffentliche Grünfläche an der Westgrenze des Planungsgebietes sollte zeitgleich mit der Erschliessung des Baugebietes hergestellt werden.

Der Fußweg ist entsprechend dem Planentwurf mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen und bei Ersatzverpflichtung zu unterhalten.

Zu verwenden sind einheimische Gehölze der untenstehenden Artenliste.

Im Bereich des Kinderspielplatzes sind diejenigen Arten der untenstehenden Artenliste zu vermeiden, die aufgrund ihrer Giftigkeit für Kinderspielbereiche ungeeignet sind.

Eine Unterpflanzung der Sträucher und Bäume mit nichteinheimischen, pflegeleichten, bodendeckenden Gehölzen (wie Cotoneaster Dammeri, Rosa Nitida u.a.) ist zu unterlassen, das Aufkommen von Wildkräutern (sog. Unkräuter) zu dulden.

Auf die Verwendung von pflanzenschädlichem Streusalz für die Verkehrsflächen während der Wintermonate ist zu verzichten.

Die als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Sickermulden im Norden und Westen des Plangebietes sind parkartig zu gestalten, extensiv zu pflegen und im Sinne ihrer Nutzung als Versickerungsbereich dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis:

1. Die Anwendung von Pestiziden zur Pflege der öffentlichen und privaten Grünflächen ist verboten § 7 LPf/G
2. Die Artenliste ist unter Nr. 2.2.4 aufgeführt.

**Private Grünflächen:**

Auf den privaten Grünflächen ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung der nachstehenden Artenliste (2.2.4) oder ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen und bei Ersatzverpflichtung zu unterhalten. Die Bepflanzung auf den Grundstücken ist spätestens im ersten Jahr nach Errichtung der Baukörper herzustellen. Nachbesserungen entsprechend den Festsetzungen sind umgehend, spätestens jedoch innerhalb der folgenden Pflanzperiode, durchzuführen.

## 2.2.4 ARTENLISTE

### Bäume I.Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia cordata „Greenspire“	Stadtlinde

### Bäume II. Ordnung - Strassenbäume

Corylus columa	Baumhasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Juglans regia	Walnuss
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

### Bäume II. Ordnung – öffentliche und private Grünflächen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

### Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Waldhasel	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weissdorn	
Ligustrum vulgare	Liguster	Nicht im Kinderspielber.
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Nicht im Kinderspielber.
Salix caprea	Salweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Nicht im Kinderspielber.
Euronymus europaeus	Spindelstrauch	Nicht im Kinderspielber.
Rosa canina	Heckenrose	

### **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 und Walmdächer, oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer als Dachform zulässig.

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 Verhältniss 50 zu 50 bis 40 zu 60 gestaltet sein.

##### Dachneigung:

Die Dachneigung der Dächer ist festgesetzt gem. Planeintrag.

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

Die einzelnen Dachseiten eines Daches müssen ebenfalls gleiche Neigungswinkel aufweisen.

Flachdächer sind nur für Garagen zulässig. Flachdächer müssen als begrüntes Dach ausgeführt werden.

##### Dacheindeckung:

Zulässig sind nur rot-und brauntonige und anthrazitfarbige Ziegel oder Betondachsteine als Dacheindeckung.

Anlagen für Solarenergienutzung sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

##### 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 zulässig.

Strassenseitig darf die Einzelbreite nicht mehr als 3,50 m betragen; gemessen an der breitesten Stelle.

Ausnahme: Bei Fledermausgauben wird die mittlere Breite gemessen.

Der seitliche Abstand zum Ortgang muss mindestens 2,50 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.

Fensterelemente, sowie Türen und Tore mit metallisch glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.

Möglich sind Holz, Kunststoff und dunkel eloxiertes oder farbbeschichtetes Leichtmetall.

Aussenwände:

Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden:

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

Farbgestaltung der Fassaden:

Vorgeschlagen werden Erdfarben in Pastelltönen.

Folgende Materialien sind für die Aussenwände unzulässig:

- Materialien mit glänzender Oberfläche, wie z.B. glasierte Fliesen oder Keramikplatten.  
Ausnahme: für Gebäudesockel oder als Gliederungselement im Erdgeschoss sind Keramikplatten in Erdfarben möglich, deren Plattengrösse jedoch nicht grösser ist, als das DIN-Format eines NF-Ziegelsteines.
- Kunststoff-, Faserzement-, Teerpapp- oder Metallaussenwandverkleidungen.  
Ausnahme: senkrechte Flächen von Dachgauben, Schornsteinen und Giebeldreiecken
- Glasbausteine zum öffentlichen Strassenraum.

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

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. 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 des Bebauungsplanes - Nr. 2.2. sinngemäß.

Pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Liste A zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten.

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

Auf der dem öffentlichen Strassenraum zugewandten Seite sind Abgrabungen unzulässig mit Ausnahme der Massnahmen für Versickerungsmulden, Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 0,70 m über OK Strasse zulässig.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen dürfen mit Ausnahme der Massnahmen für Versickerungsmulden nicht tiefer als die gedachte Verbindungslinie der Oberkanten der nächstgelegenen Strassen 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)**

Für die Abgrenzungen der Vorgärten zum öffentlichen Strassenraum und seitlich jeweils bis zur vorderen Gebäudeflucht sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 80 cm erlaubt. Sonstige Gartenflächen ausser Vorgärten, 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 2,00 m abgegrenzt werden. Zwischen benachbarten Grundstücken sind nur Hecken in Verbindung mit Maschendraht zulässig.

Zwischen benachbarten Grundstücken sind Holzpalisaden, Holzlamellen oder Mauern als Sicht-, Wind- oder Sonnenschutz zugelassen, sofern sie eine Höhe von 2,00 m und eine Gesamtlänge von 6,00 m nicht überschreiten.

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der gedachten Verbindungslinie der Oberkanten der nächstgelegenen Strassen zulässig.

**E Zahl der notwendigen Stellplätze**  
**(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

Im gesamten Geltungsbereich des B – Planes sind 2 Stellplätze (einschl. Garagen) je Wohnung auf dem Grundstück nachzuweisen.

## **2.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **Nachrichtliche Übernahme zum Schutz des Mutterbodens**

Bei allen Bauarbeiten sind die Vorschriften des § 202 Bau GB „Schutz des Mutterbodens“ in Verbindung mit DIN 18915 „Bodenarbeiten“ zu beachten.

### **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.

### **Nachrichtliche Übernahme zur Niederschlagswassernutzung**

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu sammeln oder zur Versickerung zu bringen.

Dazu sind die aus der Dachentwässerung anfallenden Niederschlagswässer aufzufangen und soweit möglich als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wiederzuverwenden.