

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) v. 18.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 15.9.77, zuletzt geändert durch die 4. VO zur Änderung der BauNVO v. 23.1.90
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) v. 24.11.98
- Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) v. 18.12.90
- Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfIG) i.d.F. v. 27.3.87
- Artikel 5 (Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes) des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) v. 14.12.73, zuletzt geändert durch Gesetz v. 8.4.91
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. v. 14.5.90, zuletzt geändert durch Gesetz v. 10.12.90

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1.1.1 Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO

- zulässig sind Vorhaben gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO

2.1.1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

- zulässig sind Vorhaben gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 4 BauNVO

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.2.1 Die Anzahl der Vollgeschosse ist im Plan festgelegt. Die Festsetzung I + D ist als 1 Vollgeschoß zuzüglich einem Dachgeschoß definiert, das gemäß § 2 Abs. 4 LBauO als Vollgeschoß zulässig ist.

2.1.2.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird wie nachfolgend festgesetzt:

Bereich A1 (I + D):	GRZ = 0,4	GFZ = 0,8
Bereich A2 (II):	GRZ = 0,6	GFZ = 1,2
Bereich B (I + D):	GRZ = 0,4	GFZ = 0,8
Bereich C (II-IV):	GRZ	GFZ (geregelt durch Baulinie)
Bereich D (I + D):	GRZ = 0,6	GFZ = 1,2
Bereich E (I + D):	GRZ = 0,5	GFZ = 1,0
Bereich F (II):	GRZ = 0,6	GFZ = 1,2

- 2.1.2.3 Höhe baulicher Anlagen:
Nachfolgende Gebäudehöhen bezogen auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse dürfen nicht überschritten werden:

	Traufhöhe	Firsthöhe
Bereich A1 (I + D):	5 m	9 m
Bereich B, D, E (I + D):	5 m	9 m
Bereich C (II-IV):	13 m	16 m
Bereich F , A2 (II):	7 m	11 m

Auf der Grundlage von § 16 BauNVO bemisst sich die Traufhöhe zwischen der im Mittel bestimmten Höhe an der straßenseitigen Grundstücksgrenze und dem Schnitt der Außenseite der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut.

2.1.3 Bauweise (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Bereich A1: offene Bauweise;
Einzelhäuser mit einer Länge von höchstens 15 m und einer Wohneinheit
oder
Einzelhäuser mit einer Länge bis zu 18 m und maximal zwei Wohneinheiten (Doppelhaus)
- Bereich A2: offene Bauweise; Hausgruppen als Reihenhäuser, Hausbreite variabel bis maximal 25 m
- Bereich B: offene Bauweise; zwingend Einzelhäuser mit einer Länge von höchstens 25 m.
- Bereich C: offene Bauweise; zwei- oder mehrgeschossiges Einzelhaus.
- Bereich D: offene Bauweise; zwingend Einzelhäuser mit einer Länge von höchstens 25 m.
- Bereich E: offene Bauweise; zwingend Einzelhäuser mit einer Länge von höchstens 25 m.
- ~~Bereich F: geschlossene Bauweise; Hausgruppen als Reihenhäuser zwingend; Hausbreite variabel.~~

2.1.4 Garagen und Stellplätze (§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- a) Garagen mit direkter Zufahrt müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen (Zufahrtszone) mind. 5 m zurückstehen.
- b) Garagen mit indirekter Zufahrt müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen mind. 1,50 m zurückstehen.

2.1.5 Nebenanlagen (§ 23, Abs. 5 Bau NVO)

Nebenanlagen ausgenommen Einfriedungen, erforderliche Zugänge und Zufahrten müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen und Wegen mind. 1,50 m zurückstehen.

2.1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 21)

Im Planungsgebiet vorhanden.

2.1.7 Von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen - Sichtdreiecke (§ 9, Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Pflanzungen im Bereich der Einmündung von Straßen dürfen in Form von Unterpflanzungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die planerisch festgesetzten Baumpflanzungen müssen ein Lichtraumprofil von mind. 3,50 m beinhalten.

2.1.8. Flächen für Wasserrückhaltung und Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16, §9 Abs.6 BauGB)

Die als Regenrückhaltebecken gekennzeichnete Fläche dient vorwiegend dem Auffangen von Regenwasser der Dachflächen, das im Trennsystem direkt diesem Becken zugeführt wird. Ausführung und Gestaltung nach gesonderter wasserrechtlicher Planung.

2.2 Grünordnerische Festsetzungen

Diese Festsetzungen sind Bestandteile zur Ausgleichsregelung und Maßgabe für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen.

2.2.1 Gehölzverwendung

Folgende Baum- und Straucharten werden zur Umsetzung aller nachfolgend aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen vorgeschlagen:

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Pyrus pyraister	(Birne)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Juglans regia	(Walnuß)
Prunus avium	(Vogelkirsche)

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	(Feldahorn)
Crataegus laevigata	(Rotdorn)
Malus	(Zierapfel)
Sorbus aria	(Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Sträucher

Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Rubus idaeus	(Himbeere)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Corylus avellana	(Haselnuß)

Zusätzlich sind Obstbäume wie Süßkirsche, Apfel oder Birne möglich. Dabei sollten möglichst traditionelle Sorten verwendet werden.

2.2.2 Ausführungszeitraum der Pflanzmaßnahmen

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen muss analog des Erschließungsausbaues erfolgen. Zur Bepflanzung der privaten Grünflächen siehe 3.3 Hinweise.

2.2.3 Mindestens 40 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als "Grünflächen" (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB) anzulegen. Sie sind mit Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die im einzelnen nachfolgend aufgeführten Festsetzungen werden dieser Maßgabe angerechnet.

Abweichend von Absatz 1 verhalten sich die Bereiche A und C (südliche Hälfte), bei welchen eine flächige Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt wird.

2.2.4 Auf allen Grundstücken ist je 180 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Davon muß mind. 1 Baum im Vorgarten (zur Erschließungsstraße hin) gepflanzt werden (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

Hierbei sind die im Plan aufgeführten Standorte möglichst zu berücksichtigen. Der genaue Standort ergibt sich jedoch erst nach endgültigem Grundstückszuschnitt bzw. unter Berücksichtigung erforderlicher Zugänge und Zufahrten sowie der Nachbarrechtsgesetzgebung.

2.2.5 Für die Grundstücke, die an die Nordost und Ostgrenze des Baugebietes anschließen, (Bereich B, C und D), gelten folgende Pflanzgebote bzw. Bindungen für Bepflanzungen:

- a) Innerhalb der besonders gekennzeichneten Pflanzfläche (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB) ist je 8 m Grundstücksbreite - gemessen entlang der Grenze - ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm mit einer Wuchshöhe von mind. 3,50 m zu pflanzen.

b) Innerhalb der besonders gekennzeichneten Pflanzfläche sind Nadelgehölze unzulässig.

2.2.6 Hecken als Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrswegeflächen dürfen nur mit Laubgehölzen (z. B. Liguster, Hainbuche, Buchsbaum etc. und Sträucher gemäß 2.2.1) hergestellt werden.

Seitliche noch nicht definierte Grenzen sind von beiden Eigentümern beiderseits je mind. 1,5 m breit mit unter 2.2.1 vorgeschlagenen Straucharten abzupflanzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

2.2.7 Die im Bereich der Straßenversätze festgelegten öffentlichen Grünflächen sind flächig nach gesondertem Gestaltungsplan zu begrünen; die Anzahl der planerisch dargestellten Baumstandorte und deren Anordnung sind einzuhalten.

2.2.8 Mindestens 10 % der zur HAUPTerschließungsstrasse zugewandten Außenflächen sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB). Hierzu sind am Gebäude Pflanzbeete von je mind. 1 qm fachgerecht anzulegen.

Artenliste (Vorschlag):

Wisteria sinensis	(Blauregen)
Hedera helix	(Efeu)
Clematis vitalba	(Gemeine Waldrebe)
Clematis- Hybriden	(Waldrebe)
Lonicera caprifolium	(Jelängerjelier)
Hydrangea petiolaris	(Kletterhortensie)
Rosa- Arten	(Kletterrosen)
Polygonum aubertii	(Knöterich)
Aristolochia macrophylla	(Pfeifenwinde)
Jasminum nudiflorum	(Winterjasmin)
Parthenocissus- Arten	(Wilder Wein)
Weinreben	

2.2.9 Unter Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) werden im Besonderen Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes festgesetzt (siehe 4. Landschaftsplanerischer Beitrag).

Als eingriffsspezifische Kompensationsmaßnahme ist im vorliegenden Fall der Aufbau eines Waldrandes mit Waldmantel (Bäume II. Ordnung mit Sträuchern) und Krautsaum nach Vorgaben der potentiellen natürlichen Vegetation (Hainsimsen-Buchenwald) in der Größenordnung von 4.966 qm vorgesehen. Die Fläche für die Kompensationsmaßnahme trägt die Fl.Nr. 4558 und liegt in der Gewanne "Auf der Kälbert".

2.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.3.1 Dächer (§ 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

- a) Es sind nur Satteldächer oder gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig; in dem Bereichen C jedoch ausschließlich Walmdächer.
Untergeordnete Gebäude und Gebäudeteile sowie an das Hauptgebäude angebaute Garagen dürfen auch als Pultdach ausgeführt werden.
- b) Die zulässige Dachneigung beträgt für die jeweiligen Bereiche:
- | | |
|----|-----------|
| A1 | 30° - 45° |
| A2 | 30° - 40° |
| B | 35° - 45° |
| C | 15° - 30° |
| D | 30° - 35° |
| E | 30° - 40° |
| F | 30° - 40° |
- Sattel- und gegeneinander versetzten Pultdächern sind mit gleicher Dachneigung herzustellen.
- c) Untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen können mit anderer Dachneigung errichtet werden, dabei darf ein Neigungswinkel von 20° nicht unterschritten werden.
- d) Die Farbe der Dachdeckung ist nur in ziegelrot bis rotbraun zulässig.
- e) Garagen und offene, pergolaähnliche überdachte Stellplätze (Carports), dürfen mit Flachdach errichtet werden, wenn das Flachdach - zur Integration in das Landschaftsbild - begrünt wird (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

2.3.2 Dachaufbauten/Dacheinschnitte (§ 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind allgemein zulässig, wenn sie die Geschlossenheit und den Charakter des Daches nicht stören. Die Kombination von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf ein- und derselben Dachseite ist nicht zulässig.

2.3.3 Kniestöcke (§ 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

Über der Decke des Erdgeschosses sind Kniestöcke nur bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig, gemessen von OK Rohdecke bis zum Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und UK Dachsparren.

2.3.4 Gestaltung Außenwände (§ 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

Die Fassaden sind zu verputzen, wahlweise kann deckend gestrichenes Sichtmauerwerk verwendet werden. Für die Wände sind nur Farbtöne wie Ocker, Sand, Beige sowie gebrochenes Weiß zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch Holzverkleidungen in Holzfarbtönen zulässig.

2.3.5 Werbeanlagen (§ 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

Pro Baugrundstück sind Werbeanlagen nur bis zu einer max. Größe von insgesamt 1 qm zulässig. Grelle Farben sind zu vermeiden.

2.3.6 Antennenanlagen (§ 88 Abs.1 Nr.6 LBauO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Außenantennen zulässig, jedoch maximal 1 Antenne je Haus.

2.3.7 Einfriedungen (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Im Gebiet F sind straßenseitig keinerlei Einfriedungen zulässig.

Sonstige Einfriedungen dürfen eine Höhe von insgesamt 1,20 m nicht überschreiten, gemessen von OK angrenzender Verkehrsfläche. Zulässig sind nur transparente Einfriedungen aus Drahtgeflecht oder senkrechter Holzlattung auf einem max. 50 cm hohen Betonsockel.

Einfriedungszäune sowie Mauern, die als architektonisch geschlossene Wand in Erscheinung treten, sind unzulässig.

Einfriedungszäune sind mit einer Kletterpflanze je 10 lfm Zaun zu begrünen. (Pflanzenauswahl nach 2.2.8)

2.3.8 Lager-, Stellplätze und unbebaute Flächen/Höfe (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Bei Lagerplätzen ist zur optischen Abschirmung eine gesonderte ca. 1,80 m hohe Abpflanzung (Pflanzenauswahl nach 2.2.1) oder ein anderer wirksamer Sichtschutz (z.B. aus Holz) zu errichten. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

Stellplätze sind so anzulegen, dass zu je vier Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum gepflanzt wird (Pflanzenauswahl nach 2.2.1).

2.3.9 Mülltonnenbehälter und Tanks (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Mülltonnenstellplätze oder im Freien aufgestellte Behälter für flüssige oder gasförmige Brennstoffe sind mit Mauern oder Sichtschutzzäunen zu umgeben oder dergestalt mit Gehölzen abzupflanzen (Pflanzenauswahl nach 2.2.1), dass sie der Ansicht von öffentlichen Straßen und Wegen entzogen sind. Müllbehälter müssen so untergebracht sein, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht direkt eingesehen werden können.

3. HINWEISE

- 3.1 Auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes wird hingewiesen; hiernach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
- 3.2 Die Bepflanzung der privaten Grünflächen soll innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein. Diese Forderung soll Bestandteil der Baugenehmigung werden.
- 3.3 Zur Verminderung des Gefahrenpotentials im Bereich von Kreuzungspunkten soll eine Geschwindigkeitsbeschränkung (30 km/h) für das gesamte Plangebiet erfolgen, eine Rechts-vor-Links Regelung gelten und bestimmte Bereiche der inneren Erschließung als Spielstraßen gewidmet werden.
- 3.5 Für die Dachflächen besteht keine Anschlußpflicht an das öffentliche Kanalsystem; das anfallende Dachwasser kann durch Rückhaltung einer Wiederverwendung zugeführt werden. Im Falle der Rückhaltung ist ein Überlauf an das öffentliche Abwassersystem einzurichten, eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Genehmigung ist nach LWG §§ 26 und 27 erforderlich.

4. LANDSCHAFTSPLANERISCHER BEITRAG (GRÜNORDNUNG)

4.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen des landschaftsplanerischen Beitrages bilden:

Artikel 5 (Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes) des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes, hier insbesondere die Einfügung von § 8a Bundesnaturschutzgesetz worin geregelt wird, dass die Verpflichtung zum Ausgleich, Ersatz oder zur Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes primär "auf den Grundstücksflächen" zu erfolgen hat. Nach Ausschöpfung aller stadtoökologischer Maßnahmen, welche auf der Grundlage von § 9 BauGB festsetzbar sind, verbleibt die Möglichkeit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im "sonstigen Geltungsbereich" zu treffen.

§ 17 LPflG (Landschaftsplanung in der Bauleitplanung), welcher festlegt, dass in den Flächennutzungsplänen die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen und in den Bebauungsplänen festzusetzen sind (Abs. 1). Grundlagen hierfür sind Erhebungen, Analysen und Bewertungen des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen (Abs. 2). Weiterhin ist im verbindlichen Bauleitplan zur Umweltverträglichkeit darzulegen, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen bzw. durch entsprechende Ersatzmaßnahmen kompensiert werden sollen.