

Ortsgemeinde Dalheim

BEBAUUNGSPLAN „Backhausgewann II“

Bestandteile des Bebauungsplanes

- Plan mit zeichnerischen Festsetzungen i.d.F. vom 26.05.2003
- Textliche Festsetzungen i.d.F. vom 26.05.2003
- Örtliche Bauvorschriften vom 26.05.2003

Beigefügt ist die Begründung

Planung

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing (FH) Harald Miltner
Am Storrenacker 1b
76139 Karlsruhe

Telefon 0721 – 9 62 32 10
Fax 0721 – 9 62 32 55

Mai 2003

Ortsgemeinde Dalheim

BEBAUUNGSPLAN „Backhausgewann II“

Planungsrechtliche Festsetzungen i.d.F. vom 26.05.2003

1. Ausfertigung

Planung

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing (FH) Harald Miltner
Am Storrenacker 1b
76139 Karlsruhe

Telefon 0721 – 9 62 32 10
Fax 0721 – 9 62 32 55

Mai 2003

Bebauungsplan "Backhausgewann II", Dalheim

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141) mit Berichtigungen vom 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12OLG-VerÄndG v. 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850) Flurbereinigungsgesetz (**FlurbG**) in der Fassung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2001 (BGBl. I. S. 3987). 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 Art.3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466). Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- **PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz **BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193). Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes zur Umstellung der umweltrechtlichen Vorschriften auf den Euro (Siebtes Euro-Einführungsgesetz) vom 9. September 2001 (BGBl. I S. 2331). Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BlmSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert am 29. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2785). Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespfliegegesetz – **LPflG**) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Art. 65 des Euro-Anpassungsgesetzes vom 6. Februar 2001 (GVBl. S. 29). Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - **DSchPflG**) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art.38 des Euro-Anpassungsgesetzes vom 6. Februar 2001(GVBl. S. 29). Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 70 des Euro-Anpassungsgesetzes vom 6. Februar 2001 (GVBl. S. 29). Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970 (GVBl. 198). Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Landesgesetzes zur Neuorganisation der Straßen- und Verkehrsverwaltung Rheinland-Pfalz vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 303). Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 9 des Euro-Anpassungsgesetzes vom 6. Februar 2001 (GVBl. S. 29).

Geltungsbereich A und B

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespfliegegesetz – **LPflG**) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Art. 65 des Euro-Anpassungsgesetzes vom 6. Februar 2001 (GVBl. S. 29) können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verwirklicht werden. Sollten zusätzliche Ausgleichsflächen notwendig sein, werden diese von dem Erschließungsträger innerhalb von zwei Jahren bereitgestellt.

Ortsgemeinde Dalheim

BEBAUUNGSPLAN „Backhausgewann II“

Örtliche Bauvorschriften i.d.F. vom 26.05.2003

1. Ausfertigung

Planung

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing (FH) Harald Miltner
Am Storrenacker 1b
76139 Karlsruhe

Telefon 0721 – 9 62 32 10
Fax 0721 – 9 62 32 55

Mai 2003

Geltungsbereich A

Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 nicht zulässig

Nr. 4: Gartenbaubetriebe

Nr. 5: Tankstellen

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Für Einzelhäuser der offenen Bauweise wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohnungen beschränkt.

1.3 Größe der Baugrundstücke

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur darf die Größe der Baugrundstücke folgende Minimalwerte nicht unterschreiten:

Einzelhäuser	400 m ²
Doppelhaushälften	250 m ²

Ein Einzelhaus i. S. der Festlegung ist ein freistehendes, selbständig benutzbare Wohngebäude mit separatem eigenem Eingang.

Ein Doppelhaus i. S. der Festlegung ist der Zusammenschluss von zwei Einzelhäusern unter Wegfall eines seitlichen Grenzabstandes.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlagen und Höhen baul. Anlagen

§ 9, Abs. 1, Nr. 1 sowie Abs. 2 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebieten wird begrenzt durch:

2.1 die Grundflächenzahl (GRZ).

2.2 die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

2.3 die Höhe baulicher Anlagen.

2.3.1 Bezugspunkte

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Straßenachse in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

Kein Flächenteil des Erdgeschoß-Fertigbodens darf höher als 1,00 m über dem Bezugspunkt liegen.

2.4 die höchstzulässigen Traufhöhen

2.4.1 Die maximale Traufhöhe beträgt 4,75 m. Bis zu 40 % der Trauffassadenlänge einer Gebäudeseite dürfen eine Traufhöhe von höchstens 7,00 m haben.

Die Traufhöhe wird dabei als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut definiert

- 2.5. die höchstzulässigen Firsthöhen
 - 2.5.1. Die höchstzulässige Höhe des Firstes des Satteldaches beträgt 11,00 m über dem Bezugspunkt.

3. **Bauweise, Baugrenzen**

§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- 3.1 In der offenen Bauweise **E** werden Gebäude als Einzelhäuser festgesetzt.
- 3.2 In der offenen Bauweise **ED** werden Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.
- 3.3 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

4. **Stellung baulicher Anlagen**

§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB

Die vorgeschriebene Stellung von Gebäuden mit Trauf- und Firstrichtungen ist durch Planzeichen festgesetzt. Untergeordnete kleinere Satteldächer können in Querrichtung errichtet werden.

5. **Flächen für Nebenanlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14, 15 BauNVO

Garagen sind im unmittelbaren Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche unzulässig, sie müssen einen Aufstellabstand von mindestens 5,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Garagen sind nur in den Bereichen der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen hiervon sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen, bei denen aber ein seitlicher Abstand von mind. 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten ist.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für die Tierhaltung auch solche für die Kleintierhaltung
- Fernmeldetechnische Sendeanlagen für: Funktelefone und vergleichbare Produkte

6. **Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluß an andere Flächen und Flächen für Versorgungsanlagen sowie Hauptversorgungsleitungen**
§ 9, Abs. 1, Nr. 11, 12, 13 BauGB

- 6.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind durch Planzeichen festgesetzt.
- 6.2 Die öffentlichen Besucherparkplätze sind durch Planzeichen festgesetzt.
- 6.3 Flächen für Versorgungsanlagen sind im Planteil des Bebauungsplanes durch Planzeichen festgesetzt.
- 6.4 Trassen von Versorgungsleitungen sind im Planteil durch Planzeichen dargestellt.

7. **Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

§ 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Lärmpegelbereich LP1 ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A) 55 bei Tag und 45 bei Nacht gemäß Tabelle 8 DIN 4109 zu beachten. Der Schutz der Wohn und Aufenthaltsbereiche muss durch eine entsprechende bauliche Ausführung der Außenelemente mit ausreichenden Schalldämmwerten gewährleistet werden.

8. **Öffentliche Grünflächen**

§ 9, Abs. 1, Nr. 15 und BauGB

Die öffentlichen Grünflächen sind durch Planzeichen für ihre Zweckbestimmung festgesetzt:

- Ausgleichsflächen <3> und <4> Ortsrandeingrünung, zugunsten der Gemeinde Dalheim. Die Ausgleichsflächen sind gemäß Punkt 10.3 und 10.4 herzustellen.
- Spielplatz, zugunsten der Gemeinde Dalheim. Der Spielplatz ist gemäß Punkt 10.8 und Punkt 23 herzustellen.

9. **Bindungen zum Erhalt von Bäumen**

§ 9, Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

10. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit Anpflanzungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

- Ortsrandeingrünung/Versickerungsfläche: Die Flächen im westlichen, im nördlichen und östlichen Geltungsbereich sind für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 5 LPflG vorgesehen.
Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzflächen sind mit einer max. zulässigen Abweichung von 2,00 m herzustellen. Nur bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenbeleuchtung und Zufahrten kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
Die Auswirkungen von auf der Verkehrsfläche gepflanzten Gehölzen auf private Grundstücksflächen sind zu dulden.

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen – spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten notwendig.

Nachzuweisende Kraftfahrzeugstellplätze und notwendige Zufahrten zu neu errichteten Einstellplätzen und Wege zu Wohngebäuden sowie Oberflächen von Betriebshöfen sind mit wasserdurchlässigem Material (fugenreiches Pflaster, Schotterrasen) zu befestigen.

Der Flächenanteil an immergrünen Gehölzen darf 20 % nicht überschreiten.

Die Pflanzungen und Ansaaten sind zu schützen und durch fachgerechte Pflege gemäß Punkt 13 zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

10.1. **Ausgleichsfläche <1> - Ortsrandeingrünung**

Die mit <1> gekennzeichneten Grundstücksflächen sind in einer Breite von 8,00 m als fünfreihige Gehölzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Heistern und Sträuchern gemäß Artenauswahlliste Punkt 12.3 im Raster 1,25 m x 1,25 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro Strauchart sind Gruppen von 3 bis 7 Stück einer Art, pro Heisterart sind Gruppen von 2 bis 3 Stück einer Art zu setzen. Die Heister sind mittig in die Gehölzgruppen anzutragen. Zusätzlich sind in einem Abstand von jeweils 20 m Bäume II. Ordnung gemäß Artenauswahlliste Punkt 12.2 zu setzen (pro Grundstück mind. 1 Baum II. Ordnung). Die Gehölzpflanzungen sind zum Schutz des Bodens sowie zum Erhalt von Bodenfeuchtigkeit mit Rindenmulch abzudecken. Zulässig ist die Anschüttung eines Erdwalls bis zu einer max. Höhe von 1,0 m (zu Oberkante vorhandenes Gelände). Die Böschungen sind natürlich auszubilden. Der Fuß der Böschung ist unregelmäßig auslaufend ohne gerade Kanten zu modellieren. Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze zu setzen.

10.2.. **Ausgleichsfläche <2> - Ortsrandeingrünung**

Die mit <2> gekennzeichneten Grundstücksflächen sind in einer Breite von 6,00 m als vierreihige Gehölzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Heistern und Sträuchern gemäß Artenauswahlliste Punkt 12.3 im Raster 1,20 m x 1,20 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro Strauchart sind Gruppen von 3 bis 7 Stück einer Art, pro Heisterart sind Gruppen von 2 bis 3 Stück einer Art zu setzen. Die Heister sind mittig in die Gehölzgruppen anzutragen. Zusätzlich sind in einem Abstand von jeweils 20 m

Bäume II. Ordnung gemäß Artenauswahlliste Punkt 12.2 zu setzen (pro Grundstück mind. 1 Baum II. Ordnung). Die Gehölzpflanzungen sind zum Schutz des Bodens sowie zum Erhalt von Bodenfeuchtigkeit mit Rindenmulch abzudecken. Zulässig ist die Anschüttung eines Erdwalls bis zu einer max. Höhe von 1,0 m (zu Oberkante vorhandenes Gelände). Die Böschungen sind natürlich auszubilden. Der Fuß der Böschung ist unregelmäßig auslaufend ohne gerade Kanten zu modellieren. Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,20 m zur Grundstücksgrenze zu setzen.

10.3. **Ausgleichsfläche <3> - Ortsrandeingrünung/Spielplatz**

Die mit <3> gekennzeichneten Grundstücksflächen sind in einer Breite von 8,00 m als fünfreihige Gehölzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Heistern und Sträuchern gemäß Artenauswahlliste Punkt 12.3 im Raster 1,25 m x 1,25 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro Strauchart sind Gruppen von 3 bis 7 Stück einer Art, pro Heisterart sind Gruppen von 2 bis 3 Stück einer Art zu setzen. Die Heister sind mittig in die Gehölzgruppen anzuordnen. Zusätzlich sind in einem Abstand von jeweils 20 m Bäume II. Ordnung gemäß Artenauswahlliste Punkt 12.2 zu setzen (pro Grundstück mind. 1 Baum II. Ordnung). Die Gehölzpflanzungen sind zum Schutz des Bodens sowie zum Erhalt von Bodenfeuchtigkeit mit Rindenmulch abzudecken. Zulässig ist die Anschüttung eines Erdwalls bis zu einer max. Höhe von 1,0 m (zu Oberkante vorhandenes Gelände). Die Böschungen sind natürlich auszubilden. Der Fuß der Böschung ist unregelmäßig auslaufend ohne gerade Kanten zu modellieren. Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze zu setzen. Giftige Gehölze dürfen nicht gesetzt werden.

10.4. **Ausgleichsfläche <4> - Ortsrandeingrünung**

Die mit <4> gekennzeichnete Grundstücksfläche ist in einer Breite von 6,00 m als vierreihige Gehölzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Artenauswahlliste Punkt 12.3 im Raster 1,20 m x 1,20 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro Strauchart sind Gruppen von 3 bis 7 Stück einer Art zu setzen. Die Gehölzpflanzung ist zum Schutz des Bodens sowie zum Erhalt von Bodenfeuchtigkeit mit Rindenmulch abzudecken. Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,20 m zur Grundstücksgrenze zu setzen.

10.5. **Eingrünung Öffentliche Parkfläche – Planstraße B / Planstraße D / nördlich <2>**

Auf die Pflanzflächen im Bereich der öffentlichen Parkfläche sind 2 Bäume II. Ordnung gemäß Artenauswahlliste Punkt 12.2 zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Weiterhin sind die Flächen mit niedrigen Sträuchern und Bodendeckern gemäß Artenauswahlliste Punkt 12.4 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind zum Schutz des Bodens sowie zum Erhalt von Bodenfeuchtigkeit mit Rindenmulch abzudecken.

10.6. **Eingrünung Öffentliche Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit mind. 10 Bäumen II. Ordnung möglichst einer Art gemäß Artenauswahlliste Punkt 12.2 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

10.7. **Verkehrsgrün**

Die Pflanzflächen im Bereich der Kreisstrasse K39/Einfahrt zum Baugebiet Backhausgewann II sind mit einer Landschaftsrasenmischung mit Kräutern anzusäen und dauerhaft zu erhalten.

10.8. Eingrünung Spielplatz

Der Spielplatz ist naturnah zu gestalten. Zusätzlich zu den festgesetzten Bäumen sind mind. 3 Hochstämme I. Ordnung gemäß Artenauswahlliste Punkt 12.1 zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Vorwiegend in den Randbereichen ist der Spielplatz mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind in einer Gesamtfläche von 200 qm mit heimischen, standortgerechten Heistern und Sträuchern gemäß Artenauswahlliste Punkt 12.3 im Raster 1,25 m x 1,25 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzanpflanzungen sind zum Schutz des Bodens sowie zum Erhalt von Bodenfeuchtigkeit mit Rindenmulch abzudecken. Die Rasenflächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Giftige Gehölze dürfen auf dem Spielplatz nicht gesetzt werden.

10.9. Private Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke soweit sie nicht als Eingänge oder Zufahrten befestigt oder als Ausgleichsflächen ausgebildet sind, sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Im Eingangs- und Zufahrtsbereich der Gebäude (den Vorgärten) ist je Vorgarten mindestens 1 Baum II. Ordnung gemäß Artenauswahlliste Punkt 12.2 zu setzen und dauerhaft zu erhalten.

10.10. Baumpflanzung Einzelbaum

Für die gekennzeichneten Bäume sind Bäume II. Ordnung gemäß Artenauswahlliste Punkt 12.2 zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten.

11. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

§ 1a (3) BauGB i.V. mit § 9 (1)

Die unter Punkt 10. festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind Ausgleichsmaßnahmen zur Deckung des ermittelten Ausgleichsdefizites auf öffentlichen und privaten Flächen.

12. Artenauswahlliste

Für alle vorher beschriebenen Pflanzmaßnahmen gelten die üblichen Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsrecht Rheinland-Pfalz.

12.1. Bäume, Hochstämme I. Ordnung für Spielplatz

Hochstamm, 2 x verpflanzt

Mindeststammumfang 12-14 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche

12.2. Bäume, Hochstämme II. Ordnung

Hochstamm, 2 x verpflanzt

Mindeststammumfang 12-14 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Spitzahorn
Crataegus lavallei	Apfeldorn
Malus communis	Wildapfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume: Apfel, Birne, Zwetsche, Mirabelle	

12.3. Gehölze

Sträucher 2 x verpflanzt, 125 - 150 cm hoch
Heister 2 x verpflanzt, 200-250 cm hoch

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Gem. Liguster
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball

* = giftige Gehölze

12.4. Niedrige Sträucher, Höhe bis 100 cm

Hypericum calycinum	Johanniskraut
Potentilla fruticosa in Sorten	Fünffingerstrauch
Rosa 'The Fairy'	Zwergrose
Rosa nitida	Glanzrose
Spiraea bumalda in Sorten	Niedriger Spierstrauch
Symporicarpos chenaultii 'Hancock'	Niedrige Schneebere

13. **Unterhaltungspflege**

Sämtliche öffentlichen und privaten Grünflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Befestigungen innerhalb dieser Flächen sind unzulässig.

Abgestorbene oder kümmerliche Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode in gleicher Art und mit geeigneter Größe zu ersetzen.

Bei Schäden und Zu widerhandlungen sind Ersatzpflanzungen gemäß Artenauswahlliste Punkt 0 in Höhe des Sachwertes durchzuführen. Die Berechnung erfolgt nach METHODE KOCH, anerkannt durch BGH-Urteil.

Gehölzflächen sind zu pflegen und bei Bedarf zu wässern. Unzulässig ist eine mineralische Düngung sowie die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln.

Schnittmaßnahmen zur Pflege der Gehölzpflanzungen sind je nach Erfordernis außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchzuführen. Abschnittsweise auf den Stock setzen der Sträucher im Rhythmus von 10-15 Jahren soweit erforderlich.

14. **Pflanzgebot**

§ 178 BauGB

Die festgesetzten Neuanpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude bzw. nach Fertigstellung der Erschließungsstrassen folgenden Pflanzperiode herzustellen.

Geltungsbereich B (Flurstücke 377/6, 378/3, 384 u. 385)

Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB und BauNVO

15. Bindungen zum Erhalt von Bäumen

§ 9, Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

16. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit Anpflanzungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- Fläche für die Wasserwirtschaft/Obstbaumwiese: Die Fläche des Geltungsbereiches ist für Maßnahmen im Sinne des § 5 LPfG vorgesehen.

Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Pflanzungen und Ansaaten sind zu schützen und durch fachgerechte Pflege gemäß Punkt 18 zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

16.1 Ersatzfläche <5> – Regenrückhaltebecken

Die mit <5> gekennzeichnete Fläche ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im nördlichen Bereich mit einer zentralen Fläche für die Wasserwirtschaft. Die Fläche ist mit Baum-, Gehölz- und Wildstaudenpflanzungen sowie Wiesenansaaten zu begrünen. Es sind mind. 4 Obstbäume gemäß Artenauswahlliste Punkt 17.1 zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzanpflanzungen sind in einer Gesamtfläche von 100 qm mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Artenauswahlliste Punkt 17.2 im Raster 1,25 m x 1,25 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzanpflanzungen sind zum Schutz des Bodens sowie zum Erhalt von Bodenfeuchtigkeit mit einer Untersaat zu begrünen. Die Wildstaudenpflanzungen sind im Feuchtbereich jeweils auf einer Mindestfläche von 10 qm, in einer Gesamtfläche von 30 qm mit heimischen Wildstauden gemäß Artenauswahlliste Punkt 17.3 (3 bis 5 Stück/qm) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die mit <5> gekennzeichnete Fläche ist im südlichen Bereich als Obstbaumwiese unter Berücksichtigung der vorhandenen Obstbäume (3 Stück) auszubilden. Es sind mind. 5 Obstbäume zusätzliche gemäß Artenauswahlliste Punkt 17.1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiesenflächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung mit Kräutern anzusäen und dauerhaft zu erhalten.

17. Artenauswahlliste

Für alle vorher beschriebenen Pflanzmaßnahmen gelten die üblichen Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsrecht Rheinland-Pfalz.

17.1 Obstbäume

Hochstamm, 2 x verpflanzt

Mindeststammumfang 12-14 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)

Obstbäume: Apfel, Birne, Zwetsche, Mirabelle

17.2 Gehölze

Sträucher 2 x verpflanzt, 125 - 150 cm hoch
Heister 2 x verpflanzt, 200-250 cm hoch

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Euonymus europaeus*</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare*</i>	Gem. Liguster
<i>Lonicera xylosteum*</i>	Heckenkirsche
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Viburnum lantana*</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus*</i>	Gemeiner Schneeball

* = giftige Gehölze

17.3 Wildstauden

<i>Acorus calamus</i>	Kalmus
<i>Iris pseudoacorus</i>	Gelbe Sumpfschwertlilie
<i>Lysmachia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Gilbweiderich
<i>Lythrum salicaria</i>	Blutweiderich
<i>Phalaris arundinacea</i>	Rohrglanzgras
<i>Typha latifolia</i>	Rohrkolben

18. Unterhaltungspflege

Sämtliche Grünflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Befestigungen innerhalb dieser Flächen sind unzulässig. Ein Umbruch oder eine sonstige Veränderung der Bodengestalt ist unzulässig.

Abgestorbene oder kümmerliche Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode in gleicher Art und mit geeigneter Größe zu ersetzen.

Bei Schäden und Zu widerhandlungen sind Ersatzpflanzungen gemäß Artenauswahlliste Punkt 19 in Höhe des Sachwertes durchzuführen.

Gehölzflächen sind jährlich dreimal auszumähen. Das Mähgut kann als Mulch auf den Flächen verbleiben. Wildstaudenflächen sind einmal im Jahr (Spätjahr) zu mähen. Die Wiesenfläche ist maximal zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Unzulässig ist eine mineralische Düngung sowie die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln.

Schnittmaßnahmen zur Pflege der Gehölzpflanzungen sind je nach Erfordernis außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchzuführen. Abschnittsweise auf den Stock setzen der Sträucher im Rhythmus von 10-15 Jahren soweit erforderlich.

19. Pflanzgebot

§ 178 BauGB

Die festgesetzten Neu anpflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung der Erschließungsstrassen folgenden Pflanzperiode herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 LBauO

20. Vorschriften über die Gestaltung der Dächer

20.1 Alle Dächer über Wohngebäuden sind als beidseitig gleichwinklig geneigte Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Pultdächer zu errichten. Die Neigung von Dächern über Wohngebäuden werden mit mindestens 30° bis höchstens 40° festgesetzt.

20.2 Dachaufbauten für Fenster werden als Satteldachgauben festgesetzt mit einer Einzelgröße von höchstens

- der Breite von: 1,50 m
- der senkrechten Seitenhöhe von: 1,50 m

20.3 Die Summe aller Satteldachgauben-Vorderflächen in horizontaler Sicht wird mit höchstens 40 % der horizontal sichtbaren Satteldachfläche festgesetzt.

20.4 Die zulässige Größe von Dachflächenfenstern wird festgesetzt bis zu einer Einzelgröße von höchstens

- der Breite von: 1,50 m
- der Länge in Dachneigung von: 1,75 m

20.5 Die Summe aller Dachflächenfenster-Fläche wird bis zu 40 % der horizontal sichtbaren Satteldachfläche festgesetzt.

20.6 Die Summe aller Flächen von Dachaufbauten und Dachflächenfenster wird mit höchstens 40 % der horizontal sichtbaren Satteldachfläche festgesetzt.

Die Dacheindeckung ist Dachpfannen oder Dachziegeln in roten und braunen Farbtönen vorzunehmen.

21. Einfriedungen

21.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m und nur als durchlässiger Zaun und/oder als Hecke zulässig gemäß Artenauswahlliste Punkt 12.4.

Einfriedungen zwischen Doppelhäusern dürfen im Vorgarten bis zu einer Höhe von 1,0 m errichtet werden, auch massiv. Im rückwärtigen Bereich sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 1,70 m und nur als durchlässiger Zaun und/oder als Hecke zulässig gemäß Artenauswahlliste Punkt 12.3.

Zwischen den Häusern dürfen diese auf einer Länge von 3,50 m, gemessen von Außenwand, und einer Höhe von 2,20 m auch massiv errichtet werden.

22. Private Grundstücksfreiflächen, Zistrernen

22.1. Private Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Eingänge, Zufahrten oder Stellplätze befestigt sind, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Die Nutzung der Vorgartenbereiche als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche für Wohnmobile, Baugeräte, Campinganhänger, abgemeldete Fahrzeuge, Boote etc. ist nicht erlaubt.

Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen etc. sind zur Beschränkung der Bodenversiegelung nur mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Dazu zählen wassergebundene Wegedecken, Rasenpflaster (Betonpflastersteine mit 2 cm Rasenfuge), luft- und wasserdurchlässige Betonpflastersteine sowie Schotterrasen. Eine Entwässerung erfolgt auf der Fläche bzw. in die angrenzenden Pflanzflächen.

Die Überdeckung von Stellplätzen als Carports mit leicht wirkenden Konstruktionen aus Holz oder Metall ist möglich.

Standplätze für Abfallbehälter sind baugestalterisch zu integrieren oder durch Eingrünung gegen Einblicke vom öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.

22.2 **Zisternen**

Das nördliche Plangebiet wird aus topografischen Gründen im Mischsystem entwässert. Das Niederschlagswasser der Grundstücke wird jeweils in eine zweistufige Zisterne pro Grundstück eingeleitet. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für Brauchwasser mindestens 3m³ und das Rückhaltevolumen 27,5 l/m² horizontal projizierte Dachfläche, mindestens jedoch 3 m³ beträgt. Das Rückhaltevolumen wird gedrosselt mit 0,5 l/s in den Mischwasserkanal abgegeben. Der Notüberlauf der Zisterne ist ebenfalls an den Kanal anzuschließen.

23. **Spielplatz**

Der Spielplatz ist mit Geländemodellierungen wie Hügeln und Mulden, mit Wegen, Spiel-, Rasen- und Gehölzflächen naturnah zu gestalten. Wege und Spielflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Dazu zählen wassergebundene Wegedecken, Rasenpflaster (Betonpflastersteine mit 2 cm Rasenfuge), luft- und wasserdurchlässige Betonpflastersteine sowie Schotterrasen. Eine Entwässerung erfolgt auf der Fläche bzw. in die angrenzenden Pflanzflächen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN VORSCHRIFTEN UND VON DENKMALEN

gem. § 9, Abs. 6 BauGB

24. **Kulturdenkmäler gem. Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchPfG) von Rheinland-Pfalz**

Bodendenkmalgebiet

Im Geltungsbereich ist bei Aushubarbeiten mit Funden der Keltischen und Fränkischen Zeit zu rechnen. Vor beabsichtigten Bodenveränderungen ist das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, zu benachrichtigen.

HINWEISE FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

25. Gem. § 202 BauGB ist der belebte Oberboden zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben, zu lagern und nach Beendigung der Baumaßnahmen auf dem Grundstück wieder als Deckschicht einzubauen.
26. Gemäß Wassergesetz des Landes Rheinland-Pfalz soll Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken (Dachentwässerung usw.) wie auch von den Gemeindestraßen nur noch in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei denjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann oder die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen. Unbelastetes Niederschlagswasser soll zur Verwendung gesammelt und nach Möglichkeit in Grundstücksmulden zur

Versickerung gebracht werden. Die Gemeinde Dalheim stellt einen Regenwassersammelkanal gegen Gebühr zur Verfügung.

27. Die Planung und Bemessung von Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 ("Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser") vorzunehmen.
28. Gem. § 2 Nr. 14 Landespflegegesetz i.d.F. v. 21.6.1994 soll die Nutzung der Haus- und Kleingärten naturnah erfolgen. Der Einsatz von chemischen Mitteln soll vermieden werden.
29. Das Sachgebiet Vorbeugende Gefahrenabwehr bittet bei der Ausführung des Bebauungsplans um Berücksichtigung der Technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Juli 1978 (Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser) sowie W331 vom Febr. 1983 (Wasserversorgung Rohrnetz-Armaturen) des DVGW-Regelwerks
30. Wird bei der Errichtung der Gebäude, hier insbesondere Gebäude mit einem Kellergeschoß, ein Eingriff in das Grundwasser vorgenommen (bauseitliche Grundwasserhaltung) handelt es sich dabei um den Tatbestand einer Gewässerbenutzung und bedarf der Wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzuholen ist.
31. Sofern Zisternen errichtet werden sollen und das darin aufgefangene Niederschlagswasser z.B. für die Toilettenspülung im Haushalt verwendet werden soll, ist darauf zu achten, dass keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 2001 zu beachten.
32. Die Ableitung des Drainagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Alternativ sind wasserdichte Keller (Ausbildung) als Wanne vorzusehen.
33. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
34. Bei Einfriedungen und Pflanzungen zu Landwirtschaftsflächen und Wirtschaftswegen sind die nachbarrechtsgesetzlichen Bestimmungen (§§ 42 und 44-46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz) zu beachten.
35. Die Wasserversorgung Rheinhessen weist darauf hin, dass auf ihre Leitungstrassen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen.
36. Das Plangebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Frei- oder Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

Dalheim, 2003

Bürgermeister