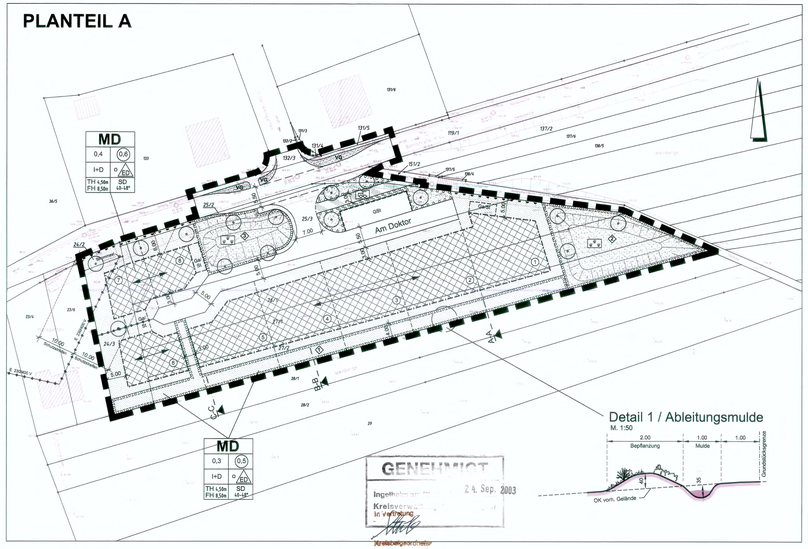
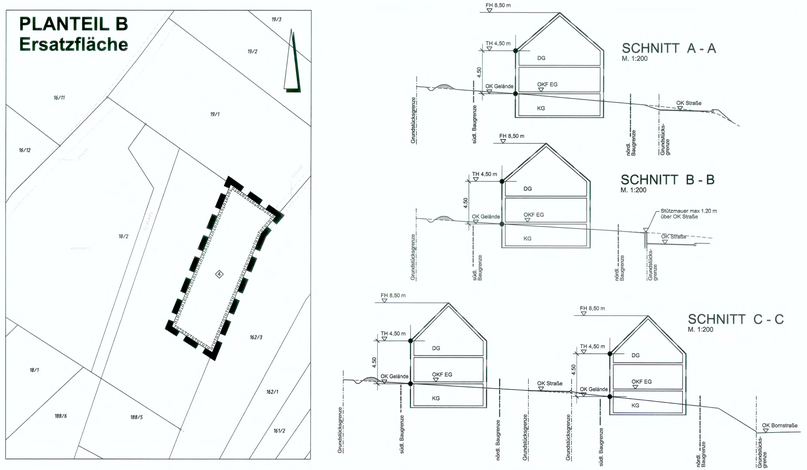
Bebauungsplan "DOKTORWEG"

PLANTEIL A



PLANTEIL B
Ersatzfläche



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
Planzeichen gem. § 9 (1) BauGB i.V. mit der BauNVO und der PlanzV 90

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

MD — Dorfgebiet MD § 5 BauNVO

Mass der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

GRZ z.B. 0,3 — Max. zulässige Grundflächenzahl § 19 BauNVO

GFZ z.B. 0,6 — Max. zulässige Geschossflächenzahl § 20 BauNVO

I — Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse § 16 (2)-(4) BauNVO

D — zulässiges 2.Vollgeschoss im Dachraum

TH — Max. zulässige Traufhöhe über Gelände §§ 16, 18 BauNVO

FH — Max. zulässige Firsthöhe über Gelände §§ 16, 18 BauNVO

Bauweise, überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlage § 9 (1) Nr.2 BauGB

o — offene Bauweise § 22 BauNVO

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

überbaubare Grundstücksfläche im Dorfgebiet § 23 BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

Stellung der baulichen Anlagen / Hauptfirstrichtung

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) Nr.4 und Nr.22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

St — Stellplätze

Ga — Garagen

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Wirtschaftsweg

VG — Verkehrsgrün

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Versickerungsanlage

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

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

Ausgleichsfläche 1 - Obstwiesenpflanzung

Ausgleichsfläche 2 - Eingrünung Versickerungsfläche 1 (Ost)

Ausgleichsfläche 3 - Eingrünung Versickerungsfläche 2 (West)

Ersatzfläche 1 - Weinbergsbrache

Pflanzgebote, Bindung für Bepflanzung u. für die Erhaltung von Bepflanzungen § 9 (1) Nr.25 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Anpflanzen von Einzelbäumen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Erhalt von Einzelbäumen § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb des Baugebiets § 16 (5) BauNVO

Nachrichtliche Darstellung

Vorhandene Katastergrenze

Vorhandenes Gebäude

24/1 — Flurstücksnummer

vorhandene Geländehöhen 165,96 ü. NN

vorhandene oberirdische Versorgungsleitung

E — Elektrizität

Strommast

Sonstige Darstellung

Geplante Grundstücksparzellierung (keine Festsetzung)

Ordnungsnummern der geplanten Grundstücke

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN — Planteil A

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

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

1.1 **Dorfgebiet MD § 5 BauNVO**

Im Dorfgebiet sind die in § 5 (2) Nr.6-8 BauNVO zulässigen Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Im Dorfgebiet sind die in § 5 (3) BauNVO genannten Vergnügungsstätten) nicht zulässig und somit gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Mass der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlage § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 18 BauNVO

Das Mass der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch:

* die Grundflächenzahl (GRZ)
* die Geschoßflächenzahl (GFZ)
* die Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Höhe der baulichen Anlage wird durch die maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen festgesetzt.
Die Traufe / S. dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Vorderkante Außenwand des Gebäudes mit der Oberfläche der Dachhaut.
Der First / S. dieser Festsetzung ist die oberste Dachkonstruktionsgrenze.

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,50 m über der Gelände(ober)fläche an der hangseitigen Südfassade.
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,50 m über der Gelände(ober)fläche an der hangseitigen Südfassade.

Ein zweites Vollgeschoss ist nur im Dachraum zulässig.

Die maximal zulässige Gebäudetiefe (Breite der Gebäudegiebel) beträgt 10,0 m.

3 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante der Gelände/oberfläche an der hangseitigen Südfassade des Gebäudes (OK Gelände). Eine Überschreitung ist nicht zulässig.

Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Geländeoberfläche liegt in der auf die Gesamtlänge bezogene Mittelachse des Gebäudes.

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss ist aufgrund der vorhandenen Geländehöhen bei den talseitigen Grundstücken (Nr. 7, 8 mit 0,25 m, bei den hangseitigen Grundstücken (1 - 6) mind. 0,80 m über der dem Baugrundstück zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche festzulegen.

4 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr.2 BauGB

Die innerhalb der überbaubaren Flächen dargestellte Firstrichtung gilt für das Hauptdach und die Ausrichtung des Hauptbaukörpers.

5 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr.2 BauGB i.V. mit §§14 + 23 BauNVO

Nebenanlagen zur Gartenpflege, wie z.B. Pergolen, Lauben, Gerätehäuschen bis max. 30 m² umbauten Raum dürfen gemäß § 23 (3) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder im Gültwerkligen Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Aufenthaltsräume i.S. des §2 (3) LBauO sind unzulässig.

Je Grundstück ist jeweils nur eine Nebenanlage zulässig.
Im Vorgarten sind Nebenanlagen unzulässig.

6 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4 BauGB

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen oder in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr.6 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung zulässig.

Bei Doppelhaushälften ist maximal 1 Wohnung zulässig.

8 Massnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr.20 BauGB

Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen bzw. der Gebäude sind die gemäß Punkt 11 festgesetzten Neupflanzungen zur Herstellung der Ausgleichsflächen «1», «2» und «3» in der jeweils folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzungen und Ansaaten sind zu schützen und durch fachgerechte Pflege gemäß Punkt 14 zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

9 Vorkehrungen zum Schutz vor Gerüschen (Lärmeinwirkungsbereiche) § 9 (1) 24 BauGB

Für die Bebauungsplangebiet wurde ein Gutachten zu den Schallverhältnissen des Straßenverkehrs in der Planungsäffare erstellt (siehe Anlage zur Begründung).
Als Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, daß an allen Fassaden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfgebiet tags unterschritten und nachts nur an der Nord-, Ost- oder Westfassade des nordwestlichen Gebäudes (Fläche 7 und 8) gering überschritten werden.
Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern der Grundstücke 7 und 8 sollten an der Südfassade angeordnet werden. Für die Fenster der Schlafräume der Grundstücke 7 und 8 sind für diese Räume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.
Das Gutachten vom 08.04.2003 wird der Begründung als Anlage beigefügt.

10 Bindungen zum Erhalt von Bäumen gem. § 9 (1) 25b BauGB

10.1 Erhalt eines Baumes

Der dargestellte Einzelbaum (Kirschbaum) ist zu erhalten und zu pflegen.

11 Anpflanzungsfestsetzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzflächen sind mit einer max. zulässigen Abweichung von 2,00 m heraustellen. Nur bei Überschreitung der Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenbeleuchtung und Zufahrten kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

Der Flächenanteil an immergrünen Gehölzen darf 20 % nicht überschreiten.

11.1 Ausgleichsfläche «1» - Obstwiesenanpflanzung

Die mit «1» gekennzeichneten privaten Grundstücksflächen sind in einer Breite von 2,00 m als zweireihige Gehölzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Obstbäumen Arten gemäß Artenauswahlliste 13.3 im Raster 1,0 m x 1,25 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind in einem Abstand von jeweils 20 m Bäume (s.o. Ordnung gemäß Artenauswahlliste 13.2) zu setzen. Die Gehölzanpflanzungen sind zum Schutz des Bodens sowie zum Erhalt von Bodenfeuchtigkeit mit Rindenmulch abzudecken. Die Pflanzungen sind in einer Gesamtbreite von 20 m (mit einem Abstand von 0,50 m zu den Oberkante vorhandener Gebäude). Die Böschungen sind natürlich auszubilden. Der Fuß der Böschung ist unregelmäßig auszuarbeiten ohne gerade Kanten zu markieren. Die Gehölzpflanzungen sind in einem Abstand von 2,00 m zur Grundstücksgrenze anzulegen. Zwischen Grundstücksgrenze und Gehölzpflanzungen, in einem Abstand von 1,00 m von der Grundstücksgrenze, ist eine Ansaat mit Landschaftsrasen (RSM 7.1.2) als Kräuterreiche Saatgutmischung für Ausbringen Landschaftsrasen mit einer maximalen Breite von 1,0 m und einer maximalen Tiefe von 0,35 m herzustellen. Die Ableitungsmulde und der 1,00 m breite Streifen zwischen Ableitungsmulde und Grundstücksgrenze ist mit einer Landschaftsrasenmischung mit Kräutern anzusäen und dauerhaft zu erhalten (siehe Detail 1).
Die Ableitungsmulde (Regenmulde zwischen den Grundstücken 5 und 6 sind zusätzlich stellenweise mit Gehölzbepflanzungen (jeweils auf einer Mindestfläche von 5 qm, in einer Gesamtfläche von 15 qm mit mindestens 3 Sträuchern gemäß Artenauswahlliste 13.6 (3 bis 5 Sträucher) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Ableitung des Außengebietswassers aus der Mulde erfolgt über eine Straßenverlaufung in die Versickerungsmulde 2 (West).

11.2 Ausgleichsfläche «2» - Versickerungsfläche 1 (Ost)

Die mit «2» gekennzeichnete Fläche ist als Versickerungsfläche mit einer zentralen Versickerungsmulde von ca. 1,00 m maximaler Tiefe und einer maximalen Böschungsneigung von 1:3 herzustellen. Die Fläche ist mit Gehölz- und Wildsträucherpflanzungen sowie Wildkräuterwiesen zu bepflanzen (siehe Artenauswahlliste 13.3 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 einer Untersaat zu begrünen. Die Wildsträucherpflanzungen sind in Feuchtbereich jeweils auf einer Mindestfläche von 10 qm, in einer Gesamtfläche von 30 qm mit mindestens 3 Sträuchern gemäß Artenauswahlliste 13.3 im Raster 1,25 m x 1,25 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Wildsträucherpflanzungen sind mit Kräutern anzusäen und dauerhaft zu erhalten.
In die Versickerungsfläche 1 (Ost) wird das über den Weg gesammelte Außengebietswasser versickert.

11.3 Ausgleichsfläche «3» - Versickerungsfläche 2 (West)

Die mit «3» gekennzeichnete Fläche ist als Versickerungsfläche mit einer zentralen Versickerungsmulde von ca. 1,00 m maximaler Tiefe und einer maximalen Böschungsneigung von 1:3 herzustellen. Die Fläche ist mit Gehölz- und Wildsträucherpflanzungen sowie Wildkräuterwiesen zu bepflanzen (siehe Artenauswahlliste 13.3 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 einer Untersaat zu begrünen. Die Wildsträucherpflanzungen sind in Feuchtbereich jeweils auf einer Mindestfläche von 10 qm, in einer Gesamtfläche von 30 qm mit mindestens 3 Sträuchern gemäß Artenauswahlliste 13.3 im Raster 1,25 m x 1,25 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Wildsträucherpflanzungen sind mit Kräutern anzusäen und dauerhaft zu erhalten.
In die Versickerungsfläche 2 (West) wird das über den Weg gesammelte Außengebietswasser versickert.

11.4 Eingrünung Gemeinschaftsstellplätze

Die Pflanzflächen zwischen der Kreisstrasse K44 und dem neuen Feldweg sowie zwischen dem neuen Feldweg und der neuen Erschließungsstrasse sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Obstbäumen Arten gemäß Artenauswahlliste 13.3 im Raster 1,0 m x 1,25 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.Zusätzlich sind stellenweise Bäume (siehe Artenauswahlliste 13.2) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzanpflanzungen sind zum Schutz des Bodens sowie zum Erhalt von Bodenfeuchtigkeit mit einer Untersaat zu begrünen. Die Wildsträucherpflanzungen sind in Feuchtbereich jeweils auf einer Mindestfläche von 10 qm, in einer Gesamtfläche von 20 qm mit mindestens 3 Sträuchern gemäß Artenauswahlliste 13.3 im Raster 1,25 m x 1,25 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Wildsträucherpflanzungen sind mit Kräutern anzusäen und dauerhaft zu erhalten.
Die Versickerungsfläche 1 (Ost) wird das über den Weg gesammelte Außengebietswasser versickert.

11.5 Verkehrsgrün

Die Pflanzflächen im Bereich der Kreisstrasse K44/Einfahrt zur Straße „In den Weingärten" sind mit einer Landschaftsrasenmischung mit Kräutern anzusäen und dauerhaft zu erhalten.

11.6 Private Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke soweit sie nicht als Eingänge und Zufahrten befestigt sind, sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten, und gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je Einfahrten und Zufahrtsbereich der Gebäude (den Vorgärten) ist je Vorgarten mindestens 1 Baum (s. Ordnung gemäß Artenauswahlliste 13.2) zu setzen.

11.7 Baumpflanung - Einzelbaum

Für die gekennzeichneten Bäume (mageasant 14 Stück) ist die Baumart Acer campestre (Feldahorn) zu verwenden (siehe Artenauswahlliste 13.2).

12 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a (3) BauGB i.V. mit § 9 (1)

Die unter Punkt 11 festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind Ausgleichsmaßnahmen zur Deckung des ermittelten Ausgleichsdefizites auf öffentlichen und privaten Flächen.

13 Artenauswahlliste

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

13.1 Einzelbaum, Hochstamm II. Ordnung

Hochstamm, 3 x verpflanzt
Mindeststammumfang 14- 16 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)

Acer campestre — Feldahorn

13.2 Bäume, Hochstämme II. Ordnung für Ortsrandeingrünung und Vorgärten

Hochstamm, 2 x verpflanzt
Mindeststammumfang 12-14 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume: Apfel, Birne, Zwetsche, Mirabelle	

13.3 Gehölze

Strauchar 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	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Rosen-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Rosa glauca Hechtrose
Rosa rubiginosa Zaunrose	Zaunrose
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

13.4 Niedrige Sträucher und Bodendecker, Höhe bis 80 cm

Hypericum calycinum	Johanniskraut
Potentilla fruticosa in Sorten	Fünffingerstrauch
Rosa hugonis	Rosenstrauch
Spiraea bumalda „Little Princess"	Niedriger Spierstrauch
Symphoricarpos chenaulti „Hancock"	Niedriege Schneebeere

13.5 Kletterpflanzen

Selbstklimmende Pflanzen (Kletterhilfe nicht erforderlich!)

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein

Schlingpflanzen (Kletterhilfe erforderlich!)

Clematis montana Rubens	Bergwaldrebe
Clematis vitalba	Waldgeißblatt
Lonicera caprifolium	Rankpflanzen

13.6 Wildstauden

Aconus calamus	Kalmus
Iris pseudacorus	Sumpfschwertlilie
Lysimachia vulgaris	Gewöhnlicher Gilbweiderich
Lythrum salicaria	Blutweiderich
Phalaris arundinacea	Rohrglanzgras
Typha latifolia	Rohrkolben

13.7 Unterhaltungspflege

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

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

Bei Schäden und Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen gemäß Artenauswahlliste 13 in Höhe des 5-fachen Ersatzwertes durchzuführen. Die Bewertung erfolgt nach METHODE KOCH, entwickelt durch BGH-Urteil.

Gehölzschnitt sind jährlich (normal ausreichend). Das Mähgut kann als Mulch auf den Flächen verbleiben. Wildsträucherschnitt sind einmal im Jahr (Spätjahr) zu mähen. Die Wiesenflächen auf den Ausgleichsflächen sind 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. Abschnittsweises auf den Stock setzen der Strauchar im Rhythmus von 10-15 Jahren soweit erforderlich.

15 Pflanzgebot (§ 178 BauGB)

Die festgesetzten Neuanpflanzungen sind spätestens in der auf auf den Bezug der Gebäude folgenden Pflanzperiode herzustellen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 LBauO

16 Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen

16.1 Dächer

Es sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° - 48° zulässig.

Dächer auf Garagen dürfen als geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 20°, bei traufseitig angebauten Garagen auch als Pultdach, oder als begrünte Flachdächer ausgeführt werden.

Für die Dacheindeckung darf nur Material in den Farben rot, rotbraun oder Naturschiefer verwendet werden, jedoch keine glänzenden oder reflektierenden Materialien. Ausnahmen können einzelne Dachbegrünungen ausgeführt werden.

Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer Breite bis max. 2,00 m oder als Doppelgauben mit max. 4,00 m zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben darf höchstens 40 % der Gesamttraufläge betragen.
Dachgauben 2 Gauben muß ein Mindestabstand von 1,00 m vorhanden sein. Der Abstand zwischen Gauben und Giebelwand beträgt (in der Dachneigung gemessen) zur Traufe 0,80 m, zum Ortgang 1,20 m, zum First 1,50 m.

Zwerchgiebel sind nur als Einzelform zulässig. Die Breite darf maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Der Abstand zum First muß mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand zum 2,00 m betragen. Die Firstrichtung des Zwerchgiebels darf von First des Hauptdaches nicht abweichen.

Dachaufschnitte sind als Ausnahme nur im Gültwerkligen Bereich (hangseite nach Süden) zulässig. Sie dürfen 1/3 der Länge des Hauptdaches nicht überschreiten. Der Mindestabstand zwischen Traufe und Dachaufschnitt beträgt 1,00 m. Der Mindestabstand zwischen First und Dachaufschnitt beträgt 1,50 m. Der Mindestabstand zwischen Ortgang und Dachaufschnitt beträgt 1,50 m.

Solarkollektoren sind sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in die Dachflächen zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach anzubringen.

16.2 Fassaden

Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder fein strukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein oder Holzverkleidung zu verwenden.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, glänzenden oder reflektierenden Materialien und Kanninplatten.

Die Sockel der Gebäude sind mit Putz, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, unpoliertem Kunst- oder Naturstein auszubilden.

Bei der farblichen Gestaltung sind nur abgetönte Farben zu verwenden. Grelle, extrem dunkle und glänzende Farben sowie reines Weiß sind unzulässig.
Fenster und fensterähnliche Öffnungen sind in stehenden Formaten auszubilden oder die Fenster sind mit vertikaler Gliederung zu versehen.

Für Verglasungen von Wandöffnungen sind Klargläser zu verwenden. Abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zulässig.

17 Private Grundstücksfreiflächen / Einfriedungen

17.1 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 Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster (Rasenfugenanteil mind. 20 % Rasenfläge), luft- und wasserdurchlässige Betonflächensteine sowie Schotterrasen. Eine Ausnahmeregelung erfolgt durch Versickerung auf der Fläche bzw. in die angrenzenden Pflanzflächen.

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

Stellplätze für Abfallbehälter sind baugestalterisch zu integrieren oder durch Eingrünung gegen Einsicht von öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.

17.2 Einfriedung

Im Bereich der vorderen Grundstücksgrenze (Vorgärten) sind als Einfriedungen bis 1.20 m Höhe Holzzäune (mit vertikaler Lattung), abgepflanzte Drahtzäune mit Stahlmattenzäune und lebende Hecken auch in Kombination mit Bodenhaupen zu verwenden.

Einfriedungsmauern bis max. 1,20 m sind nur im Vorgarten zulässig. Sie sind in Sichtbeton, Sichtmauerwerk, unpoliertem Naturstein oder mit Verputz auszuführen.

Bei Doppelhäusern kann im Bereich der Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein bis zu 3,00 m langer Abschnitt der Einfriedung bis maximal 2,20 m Höhe errichtet werden.

Erforderliche Stützmauern bis 1,20 m Höhe sind in Sichtbeton, Sichtmauerwerk oder unpoliertem Naturstein zulässig und mit Kletterpflanzen der Artenauswahlliste Punkt 13.5 zu begrünen.

18 Begrünung baulicher Anlagen

18.1 Fassadenbegrünung

Fensterlose Außenwandflächen über 50 qm sind mit Kletterpflanzen der Artenauswahlliste Punkt 13.5 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Verwendung von Schlingpflanzen sind Rankhilfen vorzusehen.

18.2 Begrünung der Flachdächer von Garagen

Die Flachdächer der Garagen sind vollständig mit einer mindestens extensiven Begrünung zu versehen.

19 Antennen, Satellitenempfänger und Werbeanlagen

Bei jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne oder ein Satellitenempfänger als Sammelantenne anzubringen.

Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufe des Gebäudes nicht überragen.

Greife Farbgebung sowie Neonreklamationen sind unzulässig.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB UND HINWEISE

20 Bodendenkmale

Funde müssen Gemäß § 17 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden. Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, zu richten oder an die Kreis-Verwaltung oder Gemeindeverwaltung weiterzuleiten.

21 Freilanlagen

Zusammen mit den Bauantragsplan soll für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan eingereicht werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans prüfbarg dargestellt ist.

22 Einfriedungen

Einfriedungen sind von der Grenze landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wirtschaftswege um 0,50 m zurückzusetzen (§ 42 NNG Rheinland-Pfalz).
Bei Anpflanzungen sind die Grenzabstände für Pflanzen gem. §§ 44 - 47 NRG Rheinland-Pfalz zu beachten.

23 Schutz des Bodens

Der Oberboden ist in einer Schichtstärke von 30 cm zu Beginn aller Erdarbeiten gemäß DIN 18 915 abzuschieben, zu lagern und ohne Vermischung der Bodenschichten möglichst auf dem Baugrundstück wiederzuverwenden.

Bei allen übrigen Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915.

24 Schutz von Gehölzen

Die gemäß § 9 (1) 25 BauGB zu erhaltenden Gehölze sind während der Baumaßnahme gemäß DIN 18 920 zu schützen.

25 Zisternen

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und zur Nutzung von Brauchwasser sind 2 oberfluge Zisternenanlagen mit einem Gesamtvolumen von 6 cbm innerhalb der Gebäude zu errichten. Aus hygienischen Gründen ist das gesammelte Brauchwasser nur zur Bewässerung der Vegetationsflächen und für die Toilettenspülung zu verwenden.

Die Zisternen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für Brauchwasser mind. 3 m³ und das Rückhaltevolumen 2,7 (m³ horizontal projizierter Dachfläche, mind. jedoch 3 m³ beträgt. Der Notüberlauf kann an den Kanal angeschlossen werden.

Die Zisternen sind mit einer Pumpe auszustatten, mit der das Brauchwasser gerudzt und das Überschusswasser mit 0,5/sec gedrosselt über eine Niveauschaltung in den Kanal abgegeben wird, um den Retentionsraum freizumachen.

Bei der Nutzung von Brauchwasser für die Bewässerung der Vegetationsflächen und für die Toilettenspülung ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der DIN 1988 ausgeführt wird und eine strikte Trennung der Trinkwasser- und Brauchwasserleitung erfolgt. Nach der Trinkwasserverordnung vom 21.01.2003 besteht für Regenwasserverbraucher in Haushalten eine Anzeigepflicht gegenüber der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt).

26 Starkniederschläge

Für die Region des Rheiniessischen Tafel- und Hügellandes wird für die Bemessung des Niederschlagsabflusses ein Maximalwert von 3 jährigen Regenereignis angesetzt. Aufgrund dieser Annahme ist damit zu rechnen, dass das hierbei anfallende Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßenflächen nicht vollständig abläufen kann und über die Straßenbegrenzung hinaus auf die privaten Grundstücke zurückstaut. Dies ist bei der konreinkrten Ausbildung der Gebäude und Anordnung von Gebäudeöffnungen zu beachten.

27 Drainagen

Das Drainagewasser ist jeweils auf dem Grundstück zu versickern. Eine Ableitung des Drainagewassers in ein Gewässer oder in den Kanal ist nicht gestattet. Alternativ sind Keller wasserdicht auszuführen.

28 Entwässerung

Das Oberflächenwasser der Strasse und Gehweg wird nicht in den Kanal eingeleitet, sondern der Versickerungsmulde West zugeführt.

29 Schutz der Versorgungsleitungen

Bei Entwässerungs- und Bepflanzungsarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz vor Versorgungsleitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW GW 125 sind zu beachten.

30 Wasserversorgung

Bei der Erschließungsplanung sind die technischen Regeln der Arbeitsblätter W 405 (7/1978) und W 331 (2/1983) des DVGW-Regelwerks sowie § 7 LBauO zu beachten.
Für Vorgängen von Wandöffnungen sind Klargläser zu verwenden. Abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zulässig.

31 Energieversorgung + Medien

Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsmäßig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt. Es sind an den Gasversorgungsnetz und an das Netz der Kabelcom angeschlossen.

32 Schutzstreifen für vorhandene oberirdische Versorgungsleitung

Für die vorhandene 20kV-Freileitung des EWR ist ein Schutzstreifen von 10 m beiderseits der Leitungsachse zu beachten. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen keine Bäume gepflanzt oder Gebäude gefunden können, nicht gepflanzt oder errichtet werden. Bauliche Anlagen unter und neben der Leitungsanlagen nur ausgeführt werden, wenn sie unter Berücksichtigung der Auseichnungen den durch technische Richtlinien und Bestimmungen vorgeschriebenen Abstand halten. Auch dürfen sonstige leitungsgefährdenden Vornahmen innerhalb des Schutzstreifens nicht vorgenommen werden.

33 Baugrundverhältnisse

Es wird empfohlen, vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen eine Baugrunduntersuchung durchzuführen. Die Grundwasserverhältnisse sind durch geeignete Maßnahmen zu ermunden. Die Baugrunduntersuchung vom September 2002, erstellt vom Ingenieurbüro für Geotechnik IBG, wird der Begründung als Anlage beigefügt.

34 Schallschutz

Das Gutachten 1254 G / 03 Schallemmissionen des Straßenverkehrs in der Planungsäffare vom April 2003, erstellt vom Dipl.-Ing. Richard Möbus, wird der Begründung als Anlage beigefügt.

D RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, berichtigt 1998 I S.137), zul. geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S.2850) mit Wirkung vom 01.08.2002

Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.1976 (BGBl. I S.546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2001 (BGBl. I S.3987)

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S.154), zuletzt geändert durch Art.9 des Euro-Anpassungsgesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. S.29)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S.2350) zuletzt geändert am 20.03.2002 (BGBl. I S.1193)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193)

Gesetz zum Sch