

Text zur Planurkunde

zum Bebauungsplan
„Aufm hintersten Flur“
der Ortsgemeinde Dickesbach

- I Rechtsgrundlagen
- II Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
- III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. mit § 86 LBauO)
- IV Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15, 20 und 25 BauGB)
- V Hinweise

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. § 88 Abs. 6 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen für Geltungsbereich A (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" -WA- gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 1.2 Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
 - a) Wohngebäude
 - b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.3 Ausnahmsweise können folgende Vorhaben gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
 - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - c) Anlagen für Verwaltungen
- 1.4 Folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vorhaben werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen:
 - a) Tankstellen
 - b) Gartenbaubetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse = II

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt höchstens:

Grundflächenzahl	(GRZ)	0,3
Geschossflächenzahl	(GFZ)	0,6

Die zulässige Grundfläche darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen um höchstens 30 v. H. überschritten werden.

- 2.2 Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach den Vorschriften des § 2 Abs. 4 LBauO Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

3. Höhe der baulichen Anlage

- 3.1 Die Höhe der baulichen Anlage wird durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse bereits eingeschränkt. Zusätzlich wird jedoch eine maximale Traufhöhe festgelegt:

- Bei den talwärts gelegenen Grundstücken max. 5,0 m
- bei den bergwärts gelegenen Grundstücken max. 6,0 m

Die Traufhöhe ist in den Systemschnitten der Bebauungsplanurkunde dargestellt.

Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Höhen sind bezogen auf die Oberkante Randeinfassung Verkehrsfläche (gemessen im Mittel des Hauptbaukörpers).

4. Bauweise

- 4.1 Es gilt die „offene“ (o) Bauweise. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Länge der vorgezeichneten Hausformen darf 30,00 m nicht überschreiten.

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche richtet sich nach den Vorschriften der LBauO über Abstandsflächen. Blechgaragen sind nicht zulässig.
- 5.2 Überdachte und nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn die Sicherheit im Straßenraum dadurch nicht behindert wird und die jeweils gültigen Vorschriften der LBauO eingehalten werden.
- 5.3 Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften.
- 5.4 Vor Garagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Vorfeld von 5,00 m einzuhalten. Von dieser Vorschrift kann in begründeten Fällen ausnahmsweise abgewichen werden.

6. Nebenanlagen

- 6.1 Im Baugebiet sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

- 6.2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (Elektrizität, Gas Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen) sind als Ausnahme auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

- 6.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; vor der zur Erschließungsanlage orientierten Baugrenze jedoch nur in begründeten Ausnahmefällen.

7. Überbaubare Grundstücksflächen

- 7.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze eingefasst. Die außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Grundstücksteile sind nicht überbaubar. Dies gilt nicht für die Regelungen bei Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gem. Ziffer 5 und 6.

- 7.2 Die Abstände der Gebäude zueinander richten sich nach der jeweils gültigen Fassung der LBauO für Rheinland-Pfalz.

8. Freizuhaltende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 10, 21 BauGB

- 8.1 Von jeglicher Bebauung freizuhalten sind:

- die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nach Ziffer 5 und 6
- die mit einem Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Zif. 20 und 25 BauGB belegten öffentlichen Grünflächen
- die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)

9. Stellung der baulichen Anlagen

- 9.1 Im Baugebiet ist keine Firstrichtung vorgeschrieben.

10. Verkehrsflächen

- 10.1 Die Verkehrsfläche hat eine Gesamtbreite von 6 m und unterteilt sich in eine Fahrbahnbreite von 4,50 m (einschl. Rinne) sowie einen einseitigen Gehweg von 1,50 m Breite. Die Ausführung der Straße erfolgt nach den Richtlinien für den Ausbau von Erschließungsanlagen. Auf Anordnung von Schrammborden wird verzichtet.

- 10.2 Die jetzt bestehenden Höhenlagen werden sich beim Bau der Straßen verändern. Bauherr und Entwurfsverfasser müssen sich vor Beginn der Planung über die Höhenverhältnisse informieren.

11. Versorgungsflächen, Leitungsführung

- 11.1 Die Linienführung der Leitungen von Wasser, Abwasser, Regenwasser, Stromversorgung, Telefon und Beleuchtungskabel ist innerhalb der Verkehrsflächen oder in gemeindeeigenen Grundstücken vorgesehen.
- 11.2 Die entsprechenden Hausanschlusskästen des RWE/OIE, die jeweils hinter den Verkehrsflächen zwischen zwei Grundstücken ihren Standpunkt haben, sind auf Privatgelände zu dulden. Eine gesonderte Fläche wird nicht ausgewiesen.

12. Abwasserbehandlung, Ableitung von Niederschlags- und Drainagenwasser

- 12.1 Das Schmutzwasser wird durch entsprechende Leitungen einer zugelassenen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt.
- 12.2 Soweit Niederschlagswasser nicht auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden kann (Verwertung, Versickerung) ist die Einleitung in eine getrennt zu verlegende Regenwasserleitung möglich. Diese schließt an die bereits in der Gemeindestraße „Im Fröschenpfuhl“ verlegte Regenwasserleitung an. Auch das Wasser aus der Straßenentwässerung wird der Regenwasserleitung zugeführt.

Die Einleitung von Niederschlags- und Drainagewasser in die Schmutzwasserleitung ist unzulässig.

-Zur Niederschlagswasserbehandlung siehe auch Hinweise unter V dieses Textes.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für Geltungsbereich A (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

1. Dach

- 1.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel-(SD), Walm-(WD), Pultdächer (PD) und daraus abgeleitete Formen zulässig. Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenanlagen gestattet.
- 1.2 Es ist eine Dachneigung von 28° bis 48° zulässig
- 1.3 Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur „dunkel getönt“ ausgeführt werden (z.B. schwarz, schiefergrau, dunkelbraun, dunkelrot).Eindeckungen mit Wellplatten sowie reflektierende, glänzende oder glasierte Oberflächen sind unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind ausdrücklich Anlagen auf der Dachfläche zur Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen o. ä.) die in ihrer Gestaltung dennoch möglichst unauffällig gehalten werden sollten.

2. Außenwandflächen

- 2.1 Bei der Gestaltung der Außenwandflächen der Gebäude sind Verkleidungen mit glänzenden, glasierten oder reflektierenden Materialien unzulässig; grelle Farben sind zu vermeiden.

3. Einfriedungen

- 3.1 Einfriedungen dürfen straßenseitig und an der seitlichen Grundstücksgrenze bis in Höhe der vorderen Baugrenze nicht höher als 1,80 m sein. An Kurven und Einmündungen von Straßen dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.

4. Vorgärten

- 4.1 Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten, sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

IV. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Geltungsbereich A

1. Zufahrten, Kfz-Stellplätze, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie Terrassen auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig zu befestigen. Geeignet sind z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Schotterrasen sowie weitfugiges Pflaster.
2. Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens und der Schutz benachbarter Flächen, sind nach DIN 18915 (Landschaftsbauarbeiten) durchzuführen.
3. Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum aus der als Anlage beigefügten **Artenlisten 2 und 3** zu pflanzen. Bevorzugter Standort sollte der straßenseitige Raum sein. Die Mindestqualität der Hochstämme soll H 2xv StU 10-12 nicht unterschreiten. Sollte in unmittelbarer Nähe eine Kfz-Stellfläche angelegt werden, ist darauf zu achten, dass eine Baumscheibe von ca. 9 qm freigehalten wird. Die Baumscheibe ist der Bereich um den Stamm, der nicht versiegelt, teilversiegelt oder befahren wird. Dieser Bereich kann bepflanzt werden.
4. Die Freiflächen der privaten Baugrundstücke sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen. Dies soll so naturnah wie möglich geschehen. Nadelgehölze sollen vermieden werden. Ebenfalls der Einsatz von chemischen Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmitteln. Weiterhin wird empfohlen, auf technische Einfriedungen zu verzichten und stattdessen naturnahe Hecken, Trockenmauern aus Naturstein oder begrünte Erdwälle vorzusehen. Sind technische Einrichtungen dennoch notwendig, sollen diese als naturbelassene Holzzäune oder als in die vorgenannten Hecken integrierte Drahtzäune angelegt werden.
5. Es wird empfohlen, fensterlose Fassaden oder Flachdächer (bei Garagen und Nebenanlagen) zu begrünen. Für die Fassadenbegrünung eignen sich die Pflanzen gemäß **Artenliste 1**.
6. Zu erhaltende Gehölze, Pflanzenbestände und angrenzende Vegetationsflächen sind nach DIN 18920 (Landschaftsbauarbeiten) zu schützen. Dies gilt insbesondere auch für die angrenzenden Wiesenflächen. Für Transport, Lagerung und Pflanzung ist DIN 18916 (Landschaftsbauarbeiten) einzuhalten. Die Lärm- und Staubemissionen während der Baumaßnahmen sind so gering wie möglich zu halten. Baumaschinen, Baustellenfahrzeuge, Baustoffe und sonstige Baustelleneinrichtungen dürfen nicht außerhalb der zu überplanenden Bereiche auf unversiegelten Flächen abgestellt werden.
7. Es wird empfohlen, je Gebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 6 m³ Fassungsvermögen zu installieren, um das Wasser als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen.
8. Zur Eingrünung des Plangebietes sind Heckenpflanzungen auf den in der Planurkunde vorgesehenen Flächen (Mindestbreite 3 m) gemäß **Artenliste 2** vorzunehmen. Die Flächen sollen zur Versickerung mitgenutzt werden. In den breiteren Flächenbereichen im Westen sind zusätzlich 9 Einzelbäume zu pflanzen.

9. Auf der im nordwestlichen Bereich des Baugebietes vorgesehenen Pflanzfläche ist eine Streuobstwiese zu entwickeln. Grundlage für die Entwicklung ist die Veröffentlichung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz „Streuobstwiesen - Ökologische Bedeutung, Pflege, Sorten, Förderprogramme“. Sollte eine dauerhafte Nutzung inklusive des regelmäßigen Obstbaumschnittes bzw. die Verwertung des Obstes nicht gewährleistet sein, sind anstelle der Nutzgehölze Wildformen wie Holzbirne, Holzapfel, Speierling, Walnuß etc. zu wählen.

Geltungsbereich B

Für die vor Ort nicht ausgleichbaren landespflegerischen Beeinträchtigungen sind auf gemeindeeigenen Flächen im Gemarkungsteil „Im obersten Grund“ landespflegerische Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Es handelt sich im einzelnen um folgende Maßnahmen:

- Rodung des Nadelwaldbestandes
- Beseitigung von partiell bestehenden Gewässerverbauungen
- Entwicklung eines Erlen-Eschen-Quellbach- und Quellsumpfwaldes entlang des bestehenden Gewässerverlaufes und feuchter Quellmulden
- Erhaltung und Pflege des Bestandes an extensiv genutzten Grünlandflächen
- auf den Rodungsflächen in den Hangbereichen Entwicklung zusätzlicher Grünlandflächen zur Ausweitung und Vernetzung dieses Biotopkomplexes des Offenlandes
- Strukturanreicherungen durch die Neupflanzung von Hecken, Einzelbäumen und Streuobstbeständen
- randliche Pufferflächen zur angrenzenden Intensivnutzungen durch Pflanzungen oder Sukzessionsförderung
- Lenkungsmaßnahmen zur ruhigen Erholungsnutzung

Zur Konkretisierung der Maßnahmen soll ein Pflege- und Entwicklungsplan erarbeitet werden.

ArtenlistenArtenliste 1 - Rank- und Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung

Actinidia arguta	Strahlengriffel
Akebia quinata	Akebie, Klettergurke
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenblume
Clematis montana „Rubens“	Anemonenwaldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Lonicera heckrottii	Jelängerjelieber
Lonicera henryi	Immergr. Heckenkirsche
Parthenocissus quinquefolia var. engelm.	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Vitis vinifera	Weinrebe
Wisteria sinensis	Blauregen

Artenliste 2 - Bäume und Sträucher (standortheimische Gehölze)Bäume:

Betula pendula	Sandbirke
Acer camptre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder

Artenliste 3 - Obstbäume

Obstbäume

Apfel:

Bohnapfel

Brettacher

Roter Boskoop

Winterrambour

Gewürzluiken

Hauxapfel

Schafsnase

Rote Sternrenette

Birne:

Alexander Lucas

Pastorenbirne

Gellerts Butterbirne

Weiler'sche Mostbirne

Bosc's Flaschenbirne

Clapps Liebling

Gute Luise

Gute Graue

Kirschen:

Hausmüllers Mitteldicke

Geisepitter

Hedelfinger Riesenkirsche

Büttners rote Knorpelkirsche

Unterländer

Schneiders Späte Knorpelkirsche

Frühe Rote Meckenheimer

Große Prinzeß-Kirsche

Pflaumen:

Bühler Frühzwetsche

Hauszwetsche

Lützelsachser Frühzwetsche

Wangenheims Frühzwetsche

oder vergleichbare Regionalsorten

Graf Althans

Nansymirabelle

Ortenauer

Zimmers Frühzwetsche

Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a i.V. mit §§ 135a - 135c BauGB)

Der kommunale Eingriff durch den Bau der Erschließungsstraßen und des unbefestigten Wirtschaftsweges wird durch die festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen im öffentlichen Bereich von Geltungsbereich A ausgeglichen. Die geplanten Maßnahmen im Geltungsbereich B werden den auf den privaten Baugrundstücken zu erwartenden Eingriffen zugeordnet.

V. Hinweise

1. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB):

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu lagern.

2. Niederschlagswasserbehandlung nach geändertem Landeswassergesetz:

Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend den Zielen des geänderten Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (zuletzt geändert am 05.04.1995) vorrangig auf den einzelnen Grundstücken zurückgehalten, verwertet oder versickert werden. Private Rasenflächen sollen als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden.

Darüber hinaus wird empfohlen, je Gebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 6 m³ Fassungsvermögen zu installieren, um das Wasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen.

Ist eine vollständige Rückhaltung auf den Privatgrundstücken nicht möglich, kann das überschüssige Niederschlagswasser über ein Trennsystem in Richtung Dickesbach geleitet werden. Zum Teil ist es möglich, überschüssiges Niederschlagswasser in einen öffentlichen Muldengraben zu leiten.

Das Oberflächenwasser aus dem westlichen Außengebiet wird durch einen Graben abgefangen und in eine Verdunstungsfläche geleitet (siehe Planurkunde). Dieses Grabensystem ist bereits bei Erschließung des ersten Bauabschnittes zu realisieren.

Der Anschluss von Baugrundstücksdrainagen an die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

Der Planverfasser ist verpflichtet, sich bei der Verbandsgemeinde über die Details der Entwässerungsplanung zu informieren.

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Dickesbach, den 18.09.00
Ortsgemeinde Dickesbach


Ortsbürgermeister (DS)

