

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 und 4 BauNVO

Das Gebiet wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß §4 Abs.2 BauNVO **zulässig** sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig gemäß §4 Abs.3 BauNVO werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß §1 Abs. 5 und 6 BauNVO **nicht zulässig**:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt: Die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind gem. §17 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

FESTSETZUNGEN	
Gebietsart	WA
Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)	0,8
Zahl der Vollgeschosse	I
Bauweise	Einzelhäuser

Gemäß §19 Abs.4 BauNVO wird eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche durch die in §19 Abs. 4 BauNVO angeführten Nebenanlagen ausgeschlossen.

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

Sofern das Kellergeschoss gemäß § 2 Abs. 4 LBauO als Vollgeschoss anzurechnen ist, sind insgesamt 2 Vollgeschosse zulässig.

1.3 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Es gilt die „offene“ (O) Bauweise.
Im Baugebiet sind ausschließlich Einzelhäuser gem. § 22 Abs.2 BauNVO zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB i.V.m. §23 Abs.1 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen. Die außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Grundstücksteile sind nicht überbaubar. Dies gilt nicht für die Regelungen bei Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen gemäß Ziffer 1.6.

1.5 Mindestgröße von Baugrundstücken gemäß §9 Abs.1 Nr.3 BauGB

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muß 400 m² betragen.

1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §12 und 14 BauNVO

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß §14 BauNVO sind im Baugebiet zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden 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.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig, wobei der Abstand von Vorderkante Garage bis öffentliche Verkehrsfläche mind. 5,0 m betragen soll. § 8 LBauO –Regelungen zu Abstandsflächen – ist zu beachten. 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.

1.7 Stellung der baulichen Anlagen

Im Baugebiet ist keine Firstrichtung vorgeschrieben.

1.8 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

1.9 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die öffentlichen Strassenverkehrsflächen sind in der Planurkunde bemaßt.

Die jetzt bestehenden Höhenanlagen werden sich bei Bau der Straße verändern. Bauherr und Entwurfsverfasser müssen sich vor Beginn der Planung über die Höhenverhältnisse informieren.

1.10 Abwasserbehandlung, Ableitung von Niederschlags- und Drainagenwasser

Das anfallende Abwasser innerhalb der Grundstücke ist getrennt gemäß DIN 19086 zu sammeln. Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal zu leiten.

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, das Niederschlagswasser in eine private Zisterne mit einem Speichervolumen von mind. 30 l/m² Dachfläche und sonstiger befestigter Fläche einzuleiten. Das überschüssige Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuleiten, der in ein bereits vorhandenes Regenrückhaltebecken im Bereich der Dietersbachstraße einleitet.

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

1.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB

- **Erhaltung und Schutz der gemäß § 25b BauGB gekennzeichneten Laubbäume (1M)**

Die auf den privaten Grundstücksflächen stehenden Obstbäume, die gemäß § 25b BauGB gekennzeichnet sind, sind zu erhalten und zu schützen. Bei Bauarbeiten sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu beachten. Bei einem Ausfall ist ein gleichwertiger Ersatz anzupflanzen.

- **Gestaltung der privaten Grundstücksflächen als Nutz- und Landschaftsgärten (1A)**

Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken werden in der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes explizit gefordert (§8a Satz 2 BNatSchG). Die Grundstücksflächen wurden mit landespflegerischen Maßnahmen belegt.

Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen soll wie folgt vorgenommen werden: Die privaten Grundstücksflächen sind als Nutzgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt werden. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind überwiegend heimische Laubgehölze und „Bauerngartengehölze“ entsprechend der Artenliste zu verwenden. Bauerngartengehölze sind Gehölze, die schon mehrere Jahrzehnte Bestandteile typischer, dörflicher Gärten (Bauerngärten) darstellen. Jedes Hausgrundstück soll im Vorgartenbereich sowie im rückwärtigen Garten mit jeweils mindestens einem hochstämmigen Obstbaum oder einem großkronigen Laubbaum bepflanzt werden, der dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen ist.

Die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen soll bei den Grundstücken, die an die freie Feldflur grenzen, im Randbereich zur offenen Landschaft erfolgen. Um eine harmonische Einbindung zu gewährleisten, sind dort Strauchhecken mit Überhältern anzulegen und zu entwickeln.

- **Pflanzung von 2 Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsflächen (2A)**

Zur Untergliederung der Straßenverkehrsflächen sind 2 großkronige standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe herzustellen, offen zuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen. Dadurch wird eine Durchgrünung des Straßenkörpers erreicht.

- **Entwicklung eines standortgerechten Gewässerrandstreifens (3A)**

Auf den festgesetzten Flächen ist ein standortgerechter Gewässerrandstreifen zu entwickeln. Die 5,0 m breiten Flächen sind als Hochstaudenflur anzulegen. Die Flächen sind 1 mal im Jahr zu mähen mit Abfuhr des Mähgutes. Der Mähtermin ist im Spätherbst vorzunehmen. Aufkommende Laubgehölze sollen erhalten werden, da es sich um eine natürliche Sukzession zu einem Auengehölz handelt. Eine Anlage der Gewässerrandstreifen als Landschafts- oder Erholungsgarten ist nicht zulässig.

- **Entwicklung eines Streuobstbestandes (4A)**

Auf der nordwestlich angrenzenden Fläche innerhalb des Baugebietes ist eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind Hochstamm-Obstbäume gemäß der Artenliste und der Darstellung im Maßnahmenplan des landespflegerischen Planungsbeitrages alle 10 m versetzt zu pflanzen.

Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen gemäß Artenliste. Im zu entwickelnden Obstbestand sind blütenreiche, extensiv genutzte Wiesen aufzubauen. Die Wiesen sind als zweischürige Wiesen zu nutzen, das Mähgut ist abzuführen. Bei auftretendem Nährstoffmangel soll eine K-/P-Grunddüngung erfolgen. Auf jegliche Stickstoffdüngung ist zu verzichten. Die Flächen sind zur naturnahen Freizeitnutzung für Kinder und Jugendliche bereitzustellen.

- **Entwicklung einer naturnahen Gewässeraue (5A)**

Als Entwicklungsziel ist die Aufwertung des Talraumes hinsichtlich einer naturnahen Gewässerauenentwicklung vorgesehen. Der Vorfluter bzw. Graben ist durch eine beidseits mind. 5,0 m breiten Ufergehölzsaum aufzuwerten. Die Pflanzung mit standorttypischen Ufergehölzen wie *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Salix caprea* (Salweide), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere) auszuführen (Teilfläche 1).

Die nördlich angrenzenden, derzeit intensiv genutzten Wiesenflächen sind als hochstaudenreiche Feuchtwiesen zu entwickeln und aus der intensiven Bewirtschaftung herauszunehmen. Pflegeziel ist eine einmalige Mahd im Jahr im Herbst unter Abfuhr des Mahdgutes. Als kulturbedingte Biotope sind Feuchtwiesen auf einer Beibehaltung der herkömmlichen Nutzung (Mahd) angewiesen. Bei der Pflege sind neben den pflanzenökologischen Belangen auch die tierökologischen Aspekte (Brutperiode von Wiesenbrütern) zu berücksichtigen (Teilfläche 2).

- **Entwicklung einer Streuobstwiese (6A)**

Auf der Parzelle 25/4 in der Flur 18 nördlich des Baugebietes ist eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind Hochstamm-Obstbäume gemäß der Artenliste und der Darstellung im Maßnahmenplan des landespflegerischen Planungsbeitrages alle 10 m versetzt zu pflanzen. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen gemäß Artenliste. Im zu entwickelnden Obstbestand sind blütenreiche, extensiv genutzte Wiesen aufzubauen. Die Wiesen sind als zweischürige Wiesen zu nutzen, das Mähgut ist abzuführen. Bei auftretendem Nährstoffmangel soll eine K-/P-Grunddüngung erfolgen. Auf jegliche Stickstoffdüngung ist zu verzichten.

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

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b festgesetzten öffentlichen Flächen sowie die auszuführenden Maßnahmen sind den Baugrundstücken zu 72 % bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen zu 28 % als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

1.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß §9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht umfasst die planungsrechtliche Voraussetzung für den Energieerschließungsträger zur Anlage und Unterhaltung einer Stromleitung.

1.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gemäß §9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Strassenkörpers liegen auf den privaten Grundstücksflächen. Zur Anlage der notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind dem Straßenbaulastträger die Arbeiten auf den privaten Grundstücke zu gestatten.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Drempe

Drempe sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Die Drempehöhe wird festgesetzt als Maß zwischen Unterkante Fußpfette und Oberkante Rohdecke des entsprechenden Geschosses.

2.2 Dachgestaltung

Aus Gründen des Brandschutzes sind nur harte Bedachungen zulässig. Es wird eine Dachneigung von 28 – 48 ° festgesetzt. Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkel getönt ausgeführt werden. (z.B. schwarz, schiefergrau, dunkelbraun, dunkelrot). Hierzu sind Farbtöne der RAL-Farbskala 840 HR zu verwenden:

Rot: RAL 3003 bis 3005, über 3007 und 3009 bis 3011;

Grün: RAL 6003 bis 6009, 6012, 6014 und 6015 nach 6020;

Grau: RAL 7013 bis 7015 und 7021 bis 7026;

Braun: RAL 8011 bis 8017 und 8019 bis 8022).

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 sollen.

Dachbegrünungen sind zulässig.

2.3 Außenwandflächen

Die Umfassungswände sind aus Brandschutzgründen feuerhemmend (Feuerwiderstandsklasse F30) herzustellen.

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

2.4 Freiflächen

Gemäß §10 Abs. 4 LBauO Rheinland-Pfalz sollen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterterrassen etc.) zulässig.

2.5 Stellplätze

Pro Wohngebäude sind mind. 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

3. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

3.1 Kulturdenkmäler

Funde müssen gemäß §17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden.

3.2 Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen

Gemäß §202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.

3.3 Hinweise zur Niederschlagswasserbehandlung

Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend den Zielen des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz vorrangig auf den einzelnen Grundstücken zurückgehalten, verwertet oder versickert werden (§2 Abs.2 des zuletzt mit Gesetz vom 18.12.2001 geänderten Landeswassergesetzes). Private Rasenflächen sollen als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswasser vorgesehen werden.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist dem Regenwasserkanal zuzuleiten. Eine direkte Einleitung in den talseits vorhandenen Vorfluter ist nicht zulässig. Das Niederschlagswasser muss über den Regenwasserkanal zunächst dem bereits vorhandenen Regenrückhaltebecken im Bereich der Dietersbachstraße zugeführt werden, weil ansonsten die vorhandene Verrohrung des Vorfluters durch die Ortslage bei entsprechenden Regenereignissen nicht ausreichend dimensioniert ist.

Hierzu wird auf den wasserrechtlichen Bescheid der Bezirksregierung Koblenz vom 07.03.1995, Az. 56-36-34-01/95-320/46 verwiesen.

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

3.4 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen

Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 162 sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fernzuhalten.

3.5 Versorgungsflächen/Leitungsführung

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes mittels 2 m langen Anschlussleitungen (Strom), die auf die Grundstücke verlegt wurden, angeschlossen. Die Vorabhausanschlüsse werden bei späterer Bebauung bis zu den Neubauten verlängert. Die Kabel stehen unter Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit OIE/RWE begonnen werden.

3.6 Ingenieurgeologie

Es wird empfohlen, im Plangebiet eine Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 1054 durchführen zu lassen.

Ausgefertigt:

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

Herrstein, 12.12.2003
Ortsgemeinde Herrstein

HA Wad (DS)
Ortsbürgermeister

