

**Bebauungsplan "Aufm Rothenweg"**

**Ortsgemeinde Mittelreidenbach**

**Verbandsgemeinde Herrstein**

## **TEXTFESTSETZUNGEN**

### **zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Mittelreidenbach für das Gebiet "Aufm Rothenweg"**

gem. § 9 des BauGB vom 08.12.1986 ( BGBl. I S. 2253 ) i. V. mit § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung für Rheinland - Pfalz ( LBauO ) vom 28.11.1986 ( GVBl. S. 307 ) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( BauNVO ) in der Neufassung vom 23.01.1990 ( BGBl. I S. 127 )

#### **Inhaltsverzeichnis :**

##### **I. Allgemeines**

##### **II. Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
2. Art der baulichen Nutzung
3. Maß der baulichen Nutzung
4. Höhenlage der baulichen Anlagen
5. Bauweise
6. Garagen und Stellplätze
7. Nebenanlagen
8. Überbaubare Grundstücksflächen
9. Freizuhaltende Flächen
10. Stellung der baulichen Anlagen
11. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
12. Baugrundstücke
13. Verkehrsflächen
14. Versorgungsflächen, Leitungsführungen
15. Abwasserbehandlung
16. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

##### **III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Idar-Oberstein, den 20.05. 1999

**GÜNTER RETZLER  
INGENIEURTEAM**

## I. Allgemeines

Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Örtlichkeit nur verbindlich für folgende Linien und Abmessungen :

Abstände von vorhandenen Punkten  
 Abstände der Baugrenzen zu den Straßenbegrenzungslinien  
 Abstände der Baugrenzen zueinander.

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ( § 9 Abs. 7 BauGB )

Das Gebiet " Aufm Rothenweg " liegt im nördlichen Bereich der Ortsgemeinde Mittelreidenbach. Als vorhandene Zufahrtsstraße dient die Gemeindestraße " Ringstraße ". Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planurkunde mit einer starken, schwarz gestrichelten Linie gekennzeichnet.

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

Gemäß der BauNVO wird das geplante Gebiet ausgewiesen als :

**Bereich I :**  
**Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ( MI ).**

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs.2, Pkt. 6, 7 und 8 BauNVO)

**Bereich II :**  
**Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ( GE )**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblichen belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind :

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs.2, Pkt.3 und Abs. 3, Pkt. 3)  
 Ausnahmsweise können zugelassen werden :

Ausnahmsweise können zugelassen werden :

1. Wohnungen für Aufsichts und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Bereich I (MI) und II (GE):

Schichtbetrieb in der Nachtzeit (von 22.00 bis 6.00 Uhr) ist in den Gewerbebetrieben nicht zulässig, soweit dadurch eine Lärmbelästigung von 45 dB im Mischgebiet (MI) bzw. 50 dB im Gewerbegebiet (GE) überschritten wird.

### 3. Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen ( § 17 Abs. 1 BauNVO ) :

Bereich	Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Baumassenzahl
MI	II	0,6	1,2	-
GE	II	0,6	1,5	-

### 4. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse bereits geregelt.

Es wird jedoch zusätzlich eine maximale Traufhöhe festgelegt :

**max. Traufpunkthöhe = 7,00 m**

Traufpunkt = Schnittlinie Oberkante Dachhaut / Außenkante Außenwand

( gemessen ab OK Randeinfassung Verkehrsfläche; bei talseitigen Gebäuden kann das Bauwerk bis auf diese Höhe angefüllt werden.)

Bsp. : 2,85 + 2,85 + 1,30 ( Reserve, evtl. für Sockel, Eingangsstufe, höhere Geschosse etc. )

### 5. Bauweise ( § 22 BauNVO )

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

Als Bauweise wird in allen Bereichen des Baugebietes die **offene Bauweise** festgelegt, das heißt :

es gilt die Bauweise gem. § 22 Abs. 2, BauNVO.

### 6. Garagen und Stellplätze

Die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen richtet sich nach den Vorschriften der LBauO über Abstandsflächen ( § 8 LBauO ). Nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn dadurch die Sicherheit im Straßenraum nicht behindert wird.

Garagen mit direkter Zufahrt zu Straßen müssen folgende Abstände zu den Straßenbegrenzungslinien haben :

Garage für PKW : 5,00 m

Garage für LKW : 20,00 m

Von dieser Vorschrift kann in begründeten Fällen ausnahmsweise abgewichen werden.

Die Anzahl der Stellplätze regelt sich nach den landesrechtlichen Vorschriften.

Die vorgenannten Abstandsflächen sollen den Abstellbereich vor einer Garage sicherstellen. Auf jedem Betriebsgrundstück muß genügend Parkfläche für Besucher und Betriebsangehörige ausgewiesen und nutzbar ausgebaut werden.

## **7. Nebenanlagen**

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.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, 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.

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.

## **8. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Grundstücksteile, die außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen liegen, sind nicht überbaubar. Dies gilt nicht für Regelungen bei Garagen und Stellplätzen gem. Ziffer 6 sowie für Nebenanlagen gem. Ziffer 7.

Für die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der Landesbauordnung (LBauO) Rheinland - Pfalz.

## **9. Freizuhaltende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 10 u. 21 BauGB**

Von jeglicher Bebauung mit Gebäuden sind freizuhalten :

- die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. Ziffer 6 und 7.
- die Grünflächen
- die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen ( § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB )

## **10. Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der Bauten in Bezug auf Firstrichtung wird nicht festgelegt und richtet sich nach den Erfordernissen der jeweiligen Betriebe.

## **11. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ( § 16 Abs.5 BauNVO )**

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Geltungsbereiches unterschiedlich festgesetzt und mit dem Planzeichen 15.14 der PlanZVO ( Perlschnur ) dargestellt.

## **12. Baugrundstücke**

Die Größe der Baugrundstücke wurde im Bebauungsplan (nur bei dem Mischgebiet) so vorgegeben, daß ein ein sinnvolles Planen gewährleistet ist. Die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind jedoch nicht bindend.

Die Grundstücksgrenzen des Gewerbegebietes werden je nach Bedarf der jeweiligen anzusiedelnden Betrieben mit der Ortsgemeinde festgelegt und vermessen.

Die verbindlichen Messungen werden später durch das Katasteramt vorgenommen.

Die vorgegebenen Grundstücksgrenzen wurden in Form einer unterbrochenen Linie ( siehe Zeichenerklärung ) eingetragen.

### **13. Verkehrsflächen**

Die innergebietsliche Verkehrsfläche hat eine getrennte Nutzung.

( Einteilung in Fahr- und Gehbereich mit höhenmäßiger Trennung )

Die Eckausrundungen der Zufahrtsstraße erhalten Radien von min  $R = 8,00$  m.

Die Einmündung in die Gemeindestraße wird gem. EAE 85 mittels Kreisbogen ausgeführt.

Gewählt wird der Knotenpunkt - Typ I ohne Fahrbahnteiler ( Tropfen ).

Am Ende der Erschließungsstraße entsteht ein Wendekreis nach EAE 85, geeignet für 2-achsige Müllfahrzeuge etc., mit einem äußeren Wendekreisradius von 8,25m (Wendeanlagentyp 5).

Die jetzt bestehenden Höhenlagen werden sich beim Bau der Straßen verändern. Dadurch entstehen Böschungen auf den Grundstücken.

Bauherr und Entwurfsverfasser müssen sich vor Beginn der Planung über die neuen Höhenverhältnisse informieren.

### **14. Versorgungsflächen, Leitungsführungen**

Die Leitungsführung der Ver- und Entsorgung von Wasser, Schmutz- und Regenwasser, Stromversorgung, Telefon und Beleuchtungskabel ist überwiegend innerhalb der Verkehrsflächen oder in gemeindeeigenen Grundstücken vorgesehen.

Lediglich in der Geländetiefenlinie sowie im Bereich der Wendeanlage der bachseitigen Grundstücke befinden sich zwei mit Leitungs- bzw. Grabenrechten belastete Flächen. Breite jeweils = 3.00 m.

Die entsprechenden Hausanschlußkästen des RWE / OIE die neben der Verkehrsfläche ihren Standort haben, sind auf Privatgelände zu dulden. Eine gesonderte Fläche wird nicht ausgewiesen.

### **15. Abwasserbehandlung**

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

#### **Schmutzwasser :**

Durch eine Kanalleitung innerhalb der Erschließungsstraße und gegebenenfalls unterhalb der bachseitigen Grundstücke wird das Schmutzwasser separat gesammelt und einer, im Bebauungsplan ausgewiesenen Pumpstation zugeführt. Von hier aus wird das Schmutzwasser mittels einer Druckleitung unter dem Reidenbach hindurch dem, jenseits des Baches liegenden Verbindungssammlers zur Kläranlage zugeführt.

Fällt auf Privatgrundstücken gewerbliches oder häusliches Schmutzwasser an, so hat der Eigentümer durch geeignete Maßnahmen ( Drosselung, Rückhaltung ) auf seinem Grundstück sicherzustellen, daß die Abwassermenge in das öffentliche Kanalnetz  $1.0 \text{ l/s} * \text{ha}$  ( gem. ATV Arbeitsblatt 118 ) nicht übersteigt.

#### **Regen bzw. Oberflächenwasser :**

Oberflächenwasser aus den Außengebieten wird über Grabensysteme innerhalb der südlichen Ausgleichsfläche aufgefangen und gesammelt.

Der östliche Graben entwässert über einen bereits bestehenden Graben in den Reidenbach.

Der westliche Graben wird unter der Wendeanlage hindurch und über die, mit Leitungsrechten belastete Fläche direkt dem Vorfluter zugeführt.

Ein Regenwasserkanal innerhalb der Straße nimmt das anfallende Oberflächenwasser aus den Baugrundstücken auf.



Hierbei ist zu beachten, daß die Befestigungen von Hof-, Lager-, und Parkflächen auf den einzelnen Baugrurstücken so ausgeführt werden (Pflastersteine mit entsprechenden Fugen, Betongittersteine, Mineralbeton, Dränasphalt, usw.), daß eine Flächenversickerung stattfinden kann.

Der Regenwasserkanal führt über die Erschließungsstraße und die mit Leitungsrechten belastete Fläche dem Ufergelände des Reidenbaches zu.

Dieses Ufergelände ist in der Planurkunde ausgewiesen als Fläche für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz.

Hier soll das Regen bzw. Oberflächenwasser durch gesondert zu planende Maßnahmen (Mulden, Rigolen, Rückhaltebauwerke, Schacht bzw. Rohrversickerung, Versickerungsbecken, usw.) zurückhalten und versickert werden.

Überlaufmengen sollen breitflächig in den Reidenbach gelangen.

#### 16. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ( § 9 Abs.1 Ziffer 20 und 25 a + b BauGB )

##### - Geltungsbereich A:

**16.1.1** KFZ-Stellplätze, Stell- und Lagerflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden, wie z.B. Rasengittersteinen, Schotterrasen oder weitfugig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm), sofern dem nicht Gründe des Boden- oder Wasserschutzes entgegenstehen. Das Vorliegen solcher Gründe ist gegebenenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

##### **16.1.2** Gestaltung der gem. § 9 (1) 20 BauGB ausgewiesene Fläche im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes.

Auf der gem. § 9 (1) 20 BauGB ausgewiesene Fläche im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes ist entsprechend den Vorgaben in Textteil und Plan 2 des landespflegerischen Planungsbeitrages eine Streuobstwiese mit ca. 20 Obstbäumen anzulegen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich alte Regionalsorten auf Sämlingsunterlage als Hochstamm zu verwenden, wie in der nachfolgenden Pflanzenliste beispielhaft aufgeführt. Vor allem in den Randbereichen seitlich des Wirtschaftsweges Nr. 143 und zum südlich angrenzenden Wohngebiet hin, sind unter ausschließlicher Verwendung heimischer Sträucher und Bäume II. Ordnung (Heister) aus der nachfolgenden Pflanzenliste Hecken anzupflanzen (vgl. Plan 2 des landespflegerischen Planungsbeitrages). Die Hecken sind mit zwei- bis fünf-reihigem Aufbau abwechslungsreich zu gestalten, wobei der Abstand der Gehölze zueinander sowie zwischen den Pflanzreihen ca. 1,5 m betragen muß. Der Anteil an Bäumen II. Ordnung soll bei ca. 10 % liegen, bezogen auf die Gesamtzahl der gepflanzten Gehölze. Die innerhalb der gem. § 9 (1) 20 BauGB ausgewiesenen Fläche bereits vorhandenen Heckenabschnitte sind zu erhalten und in die Neuanpflanzungen zu integrieren.

##### **16.1.3** Gestaltung der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) 16 BauGB

Die wasserwirtschaftlich erforderlichen Maßnahmen auf der gem. § 9 (1) 16 BauGB ausgewiesene Fläche sind möglichst naturnah zu gestalten. Der vorhandene Gehölzbestand seitlich des Reidenbaches ist zu erhalten und durch Anpflanzung weiterer standortgemäßer Gehölze der folgenden Arten zu einem typischen, möglichst geschlossenen Ufergehölzsaum zu erweitern:

*Alnus glutinosa* - Schwarzerle

*Salix fragilis* - Bruchweide

*Fraxinus excelsior* - Esche

*Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen

*Prunus spinosa* - Schlehe

*Viburnum opulus* - Wasserschneeball

Schwarzerle und Bruchweide sind unmittelbar am Ufer als vollständige Pflanzen, Rhizome oder Steckhölzer zu pflanzen, Eschen und die genannten Sträucher, letztere in einzelnen Gruppen, in zweiter und dritter Reihe dahinter. Der Abstand der Gehölze zueinander muß ca. 1,5 m betragen. Auf der Restfläche ist - soweit es die getroffenen Maßnahmen zur Was-

serrückhaltung bzw. - versickerung zulassen - das vorhandene Grünland zu erhalten und extensiv zu pflegen (ein- bis zweischürige Mahd mit Abfuhr des Schnittguts). Werden Versickerungsmulden angelegt und entstehen dort ausdauernde Wasserflächen, ist deren Besiedelung mit Pflanzen der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses sind möglichst naturnah zu gestalten. Die derzeitige Gelände-form der Aue darf nicht durch technische Bauwerke in der Weise verändert werden, daß eine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entsteht.

## **Geltungsbereich B**

### **16.1.4 Gestaltung und Pflege der Ersatzfläche**

Die als Geltungsbereich B des Bebauungsplanes ausgewiesene Teilfläche von Flurstück 42/8, Flur 3, Gemarkung Mittelreidenbach mit einer Größe von ca. 5000 m<sup>2</sup> ist als Ersatzfläche im Sinne von § 5 (3) LPflG zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Hierzu ist entsprechend den Vorgaben im landespflegerischen Planungsbeitrag eine Wiese zu ent-wickeln und in der Folgezeit extensiv zu pflegen. Auf der Ersatzfläche bereits vorhandene Obstbäume sind zu erhalten und durch Pflanzung von 10 weiteren Obstbäumen ( Hoch-stamm auf Sämlingsunterlage, nur alte Regionalsorten) zu ergänzen. Entwicklungsziel ist eine magere Glatthaferwiese mit Streuobstbestand.

### **16.2.1. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB**

#### **16.2.2 Anpflanzung von Straßenbäumen**

Im Seitenraum der Erschließungsstraße sind in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl Pflanzinseln (Länge ca. 3 m, Breite ca. 1,5 m) herzustellen und mit je einem heimischen Laubbaum I. Ordnung aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu bepflanzen. Um den allee-artigen Charakter zu unterstreichen, wird die Verwendung nur einer Baumart empfohlen, es ist jedoch auch eine Auswahl verschiedener Arten möglich. Die Unterpflanzung kann wahl-weise mit niedrig wachsenden Ziersträuchern und Bodendeckern oder mit Rasen erfolgen. Die Standorte der Pflanzinseln sind im Bereich der Erschließungsstraße variabel, wobei jedoch ein Abstand der Bäume zueinander von 10 m nicht unterschritten werden soll.

Mindestqualität der Bäume:

Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

#### **16.2.3 Gestaltung der äußeren Eingrünung**

Die im Bebauungsplan gem. § 9 (1) 25a BauGB ausgewiesenen 5 m breiten Pflanzstreifen im Bereich der privaten Grundstücke sind dreireihig mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen, denen Bäume II. Ordnung in Einzelstellung oder in kleinen Gruppen zu 3-5 Stück beigemischt werden. Anteil an Bäumen: ca. 15 %, bezogen auf die Gesamt-Stückzahl an Pflanzen. Der Abstand der Gehölze zueinander wie auch zwischen den Gehölzreihen muß zwischen 1,0 und 1,5 m betragen. Es sind ausschließlich heimische Sträucher und Bäume aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden.

Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Sträucher: 2 mal verpflanzt, 60-100 cm hoch

#### **16.2.4 Mindest-Pflanzqualitäten für Anpflanzungen**

Falls nicht bereits anders angegeben, sind allgemein folgende Mindest-Pflanzqualitäten erforderlich:

Bäume I. und II. Ordnung als Hochstamm: 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Bäume II. Ordnung als Heister: 2 x verpflanzt, 150-175 cm hoch

Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang ab 7 cm, Stammhöhe 160-180 cm,

Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch

### 16.2.5 Gehölzartenliste für Anpflanzungen

#### a) Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn  
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
 Fagus sylvatica - Rotbuche  
 Fraxinus excelsior - Esche  
 Quercus petraea - Traubeneiche  
 Quercus robur - Stieleiche  
 Tilia cordata - Winterlinde  
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
 Ulmus glabra - Flatterulme  
 Ulmus minor - Feldulme

#### b) Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Malus sylvestris - Wildapfel  
 Prunus avium - Wildkirsche  
 Pyrus pyraister - Birne  
 Sorbus aria - Mehlbeere  
 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Sorbus torminalis - Elsbeere  
 Sorbus domestica - Speierling

#### c) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze  
 Cornus mas - Kornelkirsche  
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
 Corylus avellana - Waldhasel  
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
 Ligustrum vulgare - Rainweide  
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Prunus spinosa - Schlehe  
 Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
 Rosa canina - Hundsrose  
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
 Viburnum opulus - Wassersneeball

#### d) Obstbäume (grundsätzlich auf Sämlingsunterlage)

##### Apfel:

Winterrambour	Erbacher Mostapfel
Landsberger Renette	Bohnapfel
Rote Sternrenette	Ontarioapfel
Baumann Renette	Oldenburger

##### Birne:

Bosc's Flaschenbirne	Pastorenbirne
Stuttgarter Geishirtle	Schweizer Wasserbirne
Gute Graue	Weilerer Mostbirne
Conference	

##### Kirschen:

Büttner's rote Knorpelkirsche  
 Große Prinzeß-Kirsche  
 Große schwarze Knorpelkirsche

##### Zwetschge:

Bühler Frühzwetschge  
 Wangenheimer  
 Hauszwetschge



Hedelfinger

Schneiders späte Knorpel

Walnuß (*Juglans regia*)**16.3 Pflanzbindungen nach § 9 (1) 25b BauGB**

Die seitlich Fs. 173 vorhandene, gem. § 9 (1) 25b BauGB ausgewiesene Hecke ist zu erhalten.

**16.4 Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (§ 9 BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)**

Der Eingriff, der sich aus dem Bau der gemeindlichen Erschließungsstraße ergibt, wird auf einer Fläche von 1300 m<sup>2</sup> im Bereich der gem. § 9 (1) 20 BauGB ausgewiesenen Eingrünung an der südwestlichen Plangebietsgrenze ausgeglichen. Alle sonstigen Festsetzungen gemäß §§ 9 (1) 15, 20 und 25 BauGB in den Geltungsbereichen A und B (Ersatzmaßnahme) des Bebauungsplans werden den Grundstücksflächen zugeordnet, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind.

Die auf Grund der genannten Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entstehenden Kosten werden entsprechend einer zu erlassenden gemeindlichen Satzung gemäß § 8a BNatSchG anteilig von den Grundstückseigentümern erhoben, auf deren Grundstücken Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind. Verteilungsmaßstab ist dabei die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 BauNVO.

**Hinweise**

1. **Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)**  
Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu lagern.
2. Die zu erhaltenden Gehölze sind während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.
3. Gemäß § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) soll Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken (Dachentwässerung etc.) wie auch von den Gemeindestraßen nur noch in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden soweit es nicht bei demjenigen, 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.  
Es wird daher empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Abschläge sollen nach Möglichkeit auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht oder, ebenso wie das Niederschlagswasser von den Gemeindestraßen, der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) 16 BauGB zugeführt werden.

**III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung für Rheinland - Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307) in der jetzt geltenden Fassung.

## Dachgestaltung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig :

Nutzungsbereich MI = Sattel-, Pult- und Walmdächer und daraus abgeleitete Formen von 10° bis 48° Neigung.

Nutzungsbereich GE = Flachdächer, flach geneigte Dächer, Sattel-, Pult- und Walmdächer und daraus abgeleitete Formen von 0° bis 48° Neigung.

Drempel ( Kniestock ) von max. 1,00 m sind nur bei einem Ausbau des Dachraumes als Vollgeschoß erlaubt.

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, wobei ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist.

Die Traufe ist durchzuziehen.

Flachdächer werden nur für Garagen und Nebenanlagen zugelassen.

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkel getönt ausgeführt werden.

Die Verwendung von hellfarbigem, glänzendem Eindeckungsmaterial ist unzulässig.

Dächer dürfen nicht mit nackter Dachpappe beklebt sein. Diese muß mindestens bekieset oder besandet sein.

## Fassaden

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige blanke Metallelemente sowie grelle Farben zu vermeiden.

Ausgenommen hiervon sind ausdrücklich Anlagen auf der Dachfläche zur Verwendung von erneuerbaren Energien ( Solarzellen, Wärmetauscher o.ä. ), die in ihrer Gestaltung dennoch möglichst unauffällig gehalten werden sollten.

## Einfriedungen

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 dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.

Ausgefertigt :

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie der Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des

Bebauungsplanes werden bekundet.

Mittelreidenbach, den 20.05.1999

Ortsgemeinde Mittelreidenbach

J. Leppert  
Ortsbürgermeister

