

Text zur Planurkunde

A. Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes einschließlich der Zeichen-erklärung ist in Verbindung mit diesem Text maßgebend für die Handhabung.
 - 1.1 Die baurechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.09.1997 (BGBl. S.2141)
 - 1.2 Die Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der jetzt geltenden Fassung.
 - 1.3 § 88 Abs. 6 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365 ff)
 - 1.4 § 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 in der geltenden Fassung.

B. Textfestsetzungen

gem. § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.09.1997 (BGBl. I, S. 2141) in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)

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.

2c

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9, BauGB)

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

Das Baugebiet „Erweiterung Auf der Acht“, Geltungsbereich A liegt am westlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Mittelreidenbach in dem Flur 5. Als vorhandene Zuwegung dienen die Gemeindestraßen „Ringstraße“ und „Eckwiesenstraße“

Der Geltungsbereich B liegt am südöstlichen Ortsrand in den Fluren 7 und 9.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in der Planurkunde mit einer starken, gestrichelten Linie gekennzeichnet.

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

Gemäß der BauNVO wird das geplante Gebiet ausgewiesen als :

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

WA

Gem. § 4, Abs. 2 BauNVO sind zulässig :

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

Gem. § 1, Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind folgende, in § 4, Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vorhaben ebenfalls allgemein zulässig :

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Gem. § 1, Abs. 5 BauNVO werden folgende, gemäß § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vorhaben, nicht zugelassen :

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

3.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

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

Vollgeschosse (Z)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
II	0,3	0,6	--

Aus Gründen des Bodenschutzes wird die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19, Abs. 4 BauNVO auf max. **30 %** begrenzt.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) beträgt **II**.

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

Zu dem 1. Vollgeschoß im aufgehenden, umlaufend in voller Geschoßhöhe freistehenden Mauerwerk ist je nach natürlichem Geländeverlauf entweder ein 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß oder ein 2. Vollgeschoß im Kellergeschoß zulässig.

Ein Drempe (Kniestock) von maximal **1,00 m**, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Ringanker ist zulässig.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festlegung der maximale Anzahl der Vollgeschosse bereits eingeschränkt. Zusätzlich wird jedoch eine maximale Traufpunkthöhe festgelegt.

Max. Traufpunkthöhe bei den talseitig gelegenen Grundstücken = **5,00 m**

Max. Traufpunkthöhe bei den bergseitig gelegenen Grundstücken = **6,00 m**

Die Traufpunkthöhe ist der Schnittpunkt von Außenkante Außenmauerwerk und Oberkante Dachhaut und ist als Systemschnitt auf Seite 5 der textlichen Festsetzung dargestellt.

Die Höhen sind bezogen auf die Oberkante der Randeinfassung Verkehrsfläche, gemessen als Mittel des parallel verlaufenden Hauptbaukörpers.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Als Bauweise wird in dem Baugebiet gem. § 22 BauNVO die offene (**o**) Bauweise festgelegt.

Es werden nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

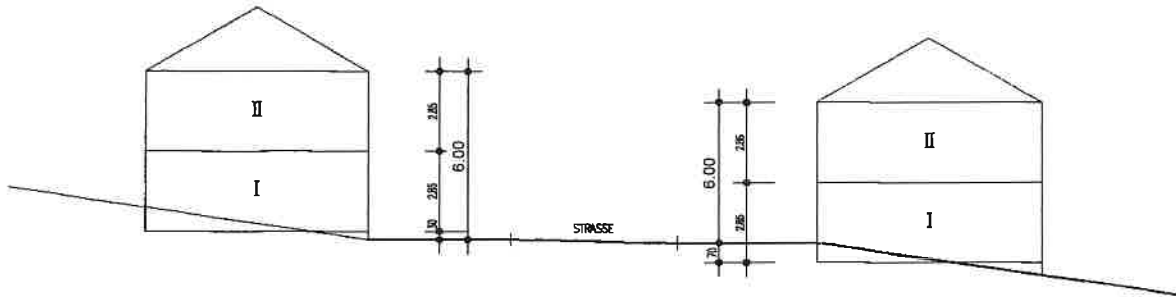
Die Länge der vorbezeichneten Hausformen darf jedoch 30,00 m nicht überschreiten.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

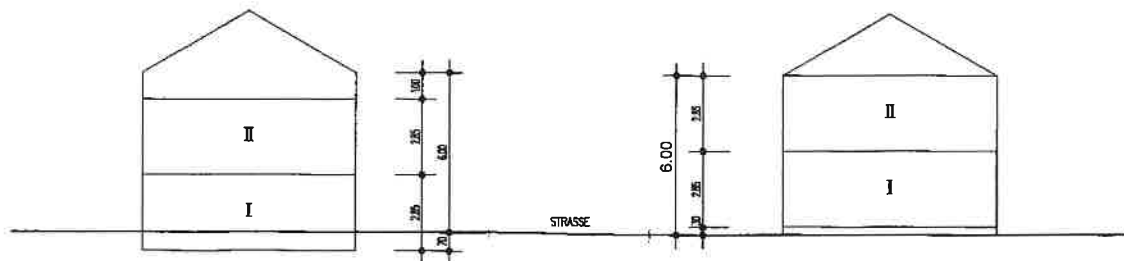
Die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen richtet sich nach den Vorschriften der LBauO über Abstandsflächen (§ 8 LBauO).

Anlage zu Punkt 3.2 : Traufpunkthöhe

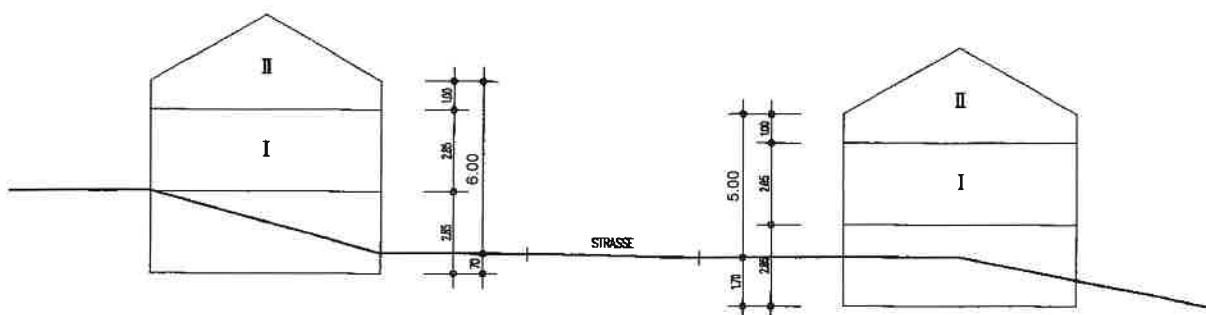
Beispiel bei leichter Hangneigung:



Beispiel bei ebenem Gelände:



Beispiel bei größerer Hangneigung:



Bei den Zu- und Abfahrten der Garagen ist in Garagenbreite ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

Nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn dadurch die Sicherheit im Straßenraum nicht behindert wird.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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.

7. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Die außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Grundstücksteile sind nicht überbaubar.

Ausnahme hiervon sind Garagen und Stellplätze unter Ziffer 5 sowie für Nebenanlagen gem. Ziffer 6.

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

8. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 21 BauGB)

Von jeglicher Bebauung mit Gebäuden sind freizuhalten:

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

9. Stellung der baulichen Anlagen

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

10. Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke wurde im Bebauungsplan so vorgegeben, das ein sinnvolles Planen gewährleistet ist. Die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind jedoch nicht bindend.

Die verbindlichen Grundstücksgrenzen werden später durch eine katasteramtliche Vermessung hergestellt.

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

11. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die innergebietlichen Verkehrsflächen haben eine, gemischt nutzbare (Einteilung in Fahr- und Gehbereich ohne höhenmäßige Trennung) Breite von 6,00 m bis 4,50 m.

Auf die Anordnung eines Schrammbordes wird verzichtet bzw. dieser wird in die Straßenbreite integriert.

Die Mindestradien der Achse betragen $R_{\min} = 35 \text{ m}$.

Die Eckausrundungen der abgehenden Straßen erhalten Radien von $R_{\min} = 6 \text{ m}$.

Alle verkehrstechnischen Planungen werden gem. der EAE 85/95 und nach den örtlichen Gegebenheiten ausgeführt.

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

Bauherr und Entwurfsverfasser müssen sich vor Beginn der Planungen über die neuen Höhenverhältnisse anhand der detaillierten Erschließungsplanung informieren.

12. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Linienführung der Ver- und Entsorgungen von Wasser, Abwasser, Regenwasser, Stromversorgung, Telefon und Beleuchtungskabel ist größtenteils innerhalb der Verkehrsflächen oder in gemeindeeigenen Grundstücken vorgesehen.

13. Abwasserbehandlung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser (häusliches Abwasser) wird durch entsprechende Rohrleitungen im Trennverfahren gesammelt. Über die Leitungen des bestehenden Ortsnetzes und über den Verbindungssammler wird es einer zugelassenen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt.

Niederschlagswasser/Regenwasser

Soweit Niederschlagswasser nicht auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden kann (Verwertung, Versickerung), ist die Einleitung in einen getrennt zu verlegenden Oberflächenwasserkanal bzw. in die herzustellenden Gräben und Mulden möglich.

Hierzu sind am nordwestlichen und südöstlichen Rand des Gebietes offene Gräben bzw. Mulden vorgesehen. Zudem wird aus verschiedenen Teilbereichen, die im Entwässerungskonzept gekennzeichnet sind, Überlaufwasser mittels einer geschlossenen Rohrleitung innerhalb des Straßenkörpers den seitlichen Entwässerungsgräben zugeführt. Die Ableitung von Drainagewasser ist nicht über Schmutzwasserleitungen, sondern nur über die vorgenannten Gräben und Oberflächenwasserleitungen zulässig.

Bauherr und Entwurfsverfasser sind verpflichtet, sich bei der Planung ihrer Gebäude eingehend über das Entwässerungssystem für Abwasser und Niederschlagswasser bei den Verbandsgemeindewerken zu informieren.

Die notwendigen Entwässerungsgräben sind in der Planurkunde gem. der Anlage zur PlanzV 90 Nr. 7 als Fläche für die Abwasserbeseitigung dargestellt.

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.

Ist eine vorgenannte Rückhaltung bzw. Versickerung auf den Privatgrundstücken nachweislich nur teilweise oder gar nicht möglich, so kann das überschüssige Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand in einen der beiden, nordwestlich bzw. südöstlich des Gebietsrand verlaufenden Muldengraben oder in den Oberflächenwasserkanal innerhalb der Straße eingeleitet werden.

Darüberhinaus wird empfohlen, je Gebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 6,00 m³ Fassungsvermögen zu installieren, um das Wasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen.

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

14.1 Minimierungsmaßnahmen

- Reduzierung der zulässigen Überbaubarkeit

Gemäß § 17 BauNVO soll die maximal mögliche Grundflächenzahl als Maß der Überbaubarkeit eines Grundstückes möglichst gering gehalten werden. Entsprechend § 19 Abs.4 BauNVO soll eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs.4 BauNVO angeführten Nebenanlagen auf 30 % begrenzt werden. Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl werden die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt durch eine Überbauung vermindert.

- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei Zufahrten, Einfahrten, Kfz-Stellplätzen

Zufahrten, Einfahrten, PKW-Stellplätze, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszulegen, um die Versiegelung zu mindern, z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Schotterrasen sowie breitfugiges Pflaster.

- 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.

14.2 Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

- Gestaltung der privaten Grundstücksflächen als Nutz- und Landschaftsgärten

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. Jedes Hausgrundstück soll im Vorgartenbereich sowie im rückwärtigen Garten mit jeweils mindestens **einem** hochstämmigen Obstbaum oder **einem** großkronigen Laubbaum bepflanzt werden, der dauer-

haft 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 Entwicklung zu gewährleisten, sind dort Strauchhecken mit Überhältern anzulegen und zu entwickeln.

- Pflanzung von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsflächen

Zur Untergliederung der Straßenverkehrsflächen sind 6 großkronige standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von min. 12 cm und in dreimal verpflanzter (3xv) Qualität in den Seitenbereichen der Straße anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzgrube von 2 m Durchmesser herzustellen, offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen. Dadurch wird eine Durchgrünung des Straßenkörpers erreicht.

- Pflanzung von Strauchhecken

In den multifunktionalen Grünflächen im Nordwesten und im Südwesten sind entlang der offenen Gräben Strauchhecken aus standortgerechten Gehölzen anzupflanzen, zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Südwesten sollen sich die Strauchhecken mit standortgerechten Hochstämmen gem. Artenliste abwechseln. Die bestehenden Gehölze in diesem Bereich sind soweit möglich zu integrieren. Der geplante Gehölzstreifen ist als Heckenband zu gestalten.

Zwischen Heckenband und den privaten Grundstücksflächen dient ein 1,0 m breiter Saum als Puffer sowie der Vernetzung von Saumgesellschaften. Das Aufkommen von Gehölzen wird durch eine maximal 1-malige jährliche Mahd unterdrückt, das Mähgut ist jeweils abzutransportieren.

- Naturnahe Entwicklung der multifunktionalen Grünflächen

Die multifunktionalen Grünflächen übernehmen Funktionen

- in der Aufnahme, Weiterleitung und Versickerung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers,
- in der biotischen Durchgrünung des Plangebietes mit naturnahen Gehölzstrukturen und Wiesenflächen,
- in der Einbindung der Baukörper in die Landschaft,
- als Kommunikations- und naturnaher Spielraum für Kinder und Jugendliche.

Der überschüssige Oberflächenabfluss soll in offenen Gräben im Baugebiet gesammelt werden. Die Gestaltung der Mulden bzw. Muldengräben soll bandartig wie flache Gräben oder teichartig gestaltet werden.

Hier soll keine Einsaat der Flächen erfolgen, sondern ein Aufbringen von Heugut aus den angrenzenden Wiesenflächen. Die sich entwickelnden Wiesenflächen sind 2 mal jährlich zu mähen. Heugut ist aus den angrenzenden Wiesen in den ersten 5 Jahren aufzubringen. Die Randbereiche der Gräben und Mulden sind extensiv zu pflegen. Sie sind Teil der öffentlichen Versickerungsanlagen. Es ist Wert darauf zu legen, dass das zu versickernde Wasser über eine Oberbodenpassage in den Untergrund gelangt, da dieses

Funktionen für die Reinigung des Wassers übernimmt.

Zur landschaftlichen Gliederung des Baugebietes sind im Bereich der Gräben und inneren Grünflächen großkronige Einzelbäume und einzelne Gebüschgruppen zu pflanzen. Dadurch ergibt sich eine Durchgrünung des Baugebietes sowie eine Einpassung der bebauten Flächen durch Grünriegel in die Landschaft.

Die als Muldengräben geplanten Zuläufe sind als flache naturnahe Gräben anzulegen. Die Uferbereiche sind als krautreiche Säume zu entwickeln und randlich in einer lockeren Anordnung mit Gehölzen gemäß Artenliste zu bepflanzen.

14.3 Externe Ersatzmaßnahmen

- Entwicklung von extensiv genutzten blütenreichen Mähwiese

Auf den derzeit intensiv als Acker genutzten Flächen (Rapsanbau) in der Gemarkung Mittelreidenbach in der Flur 7 auf Parzelle 1010/1 und Flur 9 auf Parzelle 29 sind blütenreiche, extensiv genutzte Wiesen aufzubauen. Die Wiesen sind als ein- bis zweischürige Wiesen entsprechend den Vorgaben des FUL zu nutzen, das Mähgut ist abzuführen. Bei auftretendem Nährstoffmangel soll eine K-/P-Grunddüngung erfolgen. Auf jegliche Stickstoffdüngung ist zu verzichten.

Auf den Ackerflächen ist wenn möglich anfallendes Mahdgut aus bestehenden extensiv genutzten Wiesen und Weiden aufzubringen. Bei einer Ansaat mit Standardmischungen sind nur arten- und krautreiche Mischungen zulässig, die den Vorgaben des FUL – Programmes entsprechen.

- Pflanzung einer Streuobstwiese

In der Gemarkung Mittelreidenbach ist in der Flur 7 auf Parzelle 1010/1 und Flur 9 Parzelle 29 eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind 20 Hochstamm-Obstbäume oder Wildobst gemäß der Artenliste zu pflanzen. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzung von Bäumen trägt zur zusätzlichen Strukturvielfalt bei. Die Maßnahme schafft innerhalb der offenen Landschaft

raumwirksame Strukturen, die eine optische Aufwertung des Landschaftsbildes auf einer Höhenlage bewirken.

Im Sinne eines langfristig tragfähigen Konzeptes können in Teilbereichen statt der Obstbäume Wildobst als Einzelgehölze gepflanzt werden. Mit zunehmendem Alter tragen sie in ähnlicher Weise wie Hochstamm-Obstbäume zur Gliederung der Landschaft bei und bieten der Tierwelt wichtige Strukturelemente. Im Gegensatz zu Obstbäumen müssen diese Bäume weniger stark gepflegt werden.

14.4 Pflanzenliste

Nachfolgend sind vor allem Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen vergleichbarer Arten erweitert werden kann. Eine Gliederung nach unterschiedlichen Baumgrößen oder -formen erfolgt nicht. Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung auf einzuhaltende Mindestgrenzabstände nach den Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.

Tab. 1: Vorschlagsliste heimische Pflanzen

Obstbäume

Malus domestica (Apfelbaum)
Prunus avium juliana (Kirsche)
Prunus cerasifera (Pflaume)
Prunus cerasus (Sauerkirsche)
Prunus domestica (Zwetschge)
Prunus syriaca (Mirabelle)
Pyrus communis (Birnbäum)

Wildobst

Castanea sativa (Kastanie)
Juglans regia (Nussbaum)
Malus sylvestris (Holz-Apfel)
Pyrus pyraister (Wild-Birne)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus domestica (Speierling)

Gehölze für Privatgärten

Einzelbäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum (Roskastanie)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)

Juglans regia (Walnuss)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus minor (Feldulme)

Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Rosa spec. (Rosen)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Gehölze entlang der Gräben

Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Salix aurita (Öhrchen-Weide)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Viburnum opulus (Gew. Schneeball)

Sträucher und Heckengehölze

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa spec. (Rosen)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)

Ungiftige Sträucher

Crataegus monogyna (Weißdorn)
Corylus avellana (Haselnuss)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Rosa spec. (Rosen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Wandbegrünung

Clematis vitalba (Weinrebe)
Polygonum aubertii (Knöterich)
Vitis vinifera (Weinrebe)
Lonicera henrii (Immergrünes Geißblatt)

Straßenbäume

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Fraxinus excelsior (Esche)
Tilia cordata (Winter-Linde)

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl.S.365) in der jetzt geltenden Fassung.

Dachgestaltung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel- **(SD)**, Pult- **(PD)** und Walmdächer **(WD)** und daraus abgeleitete Formen von **20° bis 48°** Neigung zulässig.

Bezüglich der Zulässigkeit von Drempel (Kniestock) - siehe Text Ziff. 3.1 und 3.2.

Es sind ausschließlich harte Bedachungen zulässig.

Flachdächer werden nur für Garagen und Nebenanlagen zugelassen.

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur „dunkel getönt“ ausgeführt werden (z.B. schwarz, schiefergrau, braun, rot). 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.

Fassaden, Außenwandflächen

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind Verkleidungen mit glänzenden, glasierten oder reflektierenden Materialien unzulässig; grelle Farben sind zu vermeiden. Die Umfassungswände müssen mindestens in feuerhemmender Ausführung hergestellt werden.

Einfriedungen

Einfriedungen dürfen straßenseitig und an der seitlichen Grundstücksgrenze bis in Höhe der vorderen Baugrenze nicht höher als 1,50 m sein.

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

Vorgärten

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

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, 01.02. 2001

ORTSGEMEINDE MITTELREIDENBACH
ORTSBÜRGERMEISTERIN

Heidi Klappert

