1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete

gem. § 4 BauNVO
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO aufgeführten Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

1.1.2. Mischgebiete

gem. § 6 BauNVO
Die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

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

1.2.1 Grundflächenzahl

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Geltungsbereich auf maximal 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zur Begrenzung der Bodenversiegelung nicht zulässig.

1.2.2 Geschoßflächenzahl

Auf Grundlage von § 17 Abs. 1 BauNVO wird die max. Geschoßflächenzahl (GFZ) in den Wohngebieten auf maximal 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume mitzurechnen.

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Anzahl der Vollgeschosse auf 2 als Höchstgrenze festgesetzt.
Aufgrund der topographischen Verhältnisse wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet verzichtet.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Bezugspunkte

Allgemeines Wohngebiet: Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die unveränderte Geländeoberfläche in der Mitte der jeweiligen Fassade.

Mischgebiet: Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die unveränderte Geländeoberfläche gemessen von der rückwärtigen Geländeoberfläche in der Mitte der straßenabgewandten Fassade.

Traufhöhen

siehe 2. vereinfachte Änderung vom 14.12.2020

Die jeweilige Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenflucht mit der unveränderten Geländeoberfläche (Hausgrund) und der Schnittmenge zwischen Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberfläche Dachhaut (Traufe).

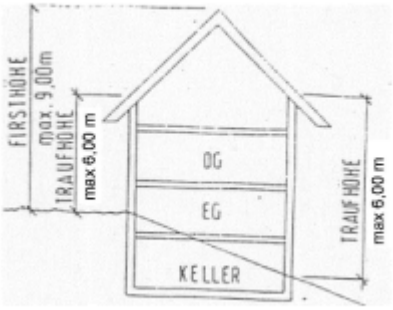
Die Traufhöhen dürfen im WA 6,0 m nicht überschreiten.

~~seitigen Werte an jeder Stelle der Gebäudeaußenflucht.~~

~~Die Traufhöhen dürfen im WA bergseitig 4,5 m und talseitig 5,3 m nicht überschreiten~~:

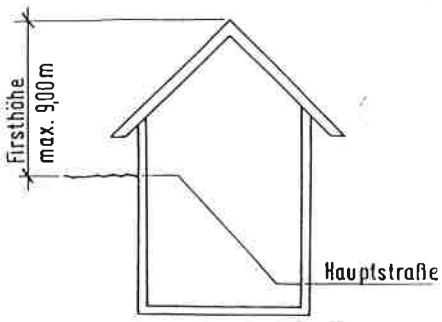
Firsthöhen

Die Firsthöhe wird entsprechend der Skizze gemessen zwischen dem bergseitigen Schnittpunkt der Gebäudeaußenflucht mit der unveränderten Geländeoberfläche (Hausgrund) und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.
Die Firsthöhe wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf maximal 9,0 m festgesetzt.



max. Firsthöhe in WA

Maximale Firsthöhe in WA_1



Maximale Firsthöhe in MI

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Offene Bauweise

In den Baugebieten gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.3.2 Baugrenze

gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

1.3.3 Nebenanlagen

siehe 2. vereinfachte Änderung vom 14.12.2020

Nebenanlagen sind generell nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im hinteren Bereich (straßenabgewandten Seite) des Grundstückes sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Ausgenommen von Satz 1 sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, Kleinkinderspielgeräte u.ä..

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
~~nahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig~~.

1.4 Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.4.1 Erschließungsstraße

Die Erschließungsstraßen sind als Mischverkehrsflächen auszubilden.

1.4.2 Fußwege

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Fußwege herzustellen.

1.4.3 Wirtschaftsweg

Der festgesetzte Wirtschaftsweg dient der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

1.5 Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.5.1 öffentliche Grünflächen

Verkehrsgrün

Auf den Grünflächen, die als Verkehrsgrün dienen, sind hochstämmige Laubbäume mit einer bodendekkenden Unterpflanzung bis max. 0,8 m Höhe (Stauden oder bodendeckende Gehölze) anzupflanzen.

Kleinkinderspielplatz

Der auf der öffentlichen Grünfläche im Gebiet vorgesehene Kleinkinderspielplatz ist mit einer Randbepflanzung aus Obstgehölzen und Obststräuchern, ergänzt durch standortgerechte und ungiftige Laubgehölze (z.B. Hasel, Holunder, Rose, etc.) zu versehen.

1.6 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1.6.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind vorzugsweise ortstypische Pflanzenarten (s. beigegebene Listen) zu wählen.

1.6.2 private Freiflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je 200 m^2 privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm, oder alternativ 5 Sträucher aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Koniferen, Nadel- ,oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen.

Vorgärten

Im Geltungsbereich sind 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen. Im Vorgarten ist mindestens 1 Baum 2. Ordnung oder alternativ 1 Obsthochstamm anzupflanzen. Alternativ können auch jeweils 2 Sträucher aus den beiliegenden Pflanzenlisten im Vorgarten gepflanzt werden.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

KF1

Auf der in der Planzeichnung mit Planzeichen 13.1 PlanzV (KF1) festgesetzten Fläche ist alle 2,25 qm ein Strauch oder ein Baum 2. Ordnung anzupflanzen. Zusätzlich ist alle 20 m ein Laubbaum 1. Ordnung anzupflanzen. Die Pflanzung soll als mehrreihige, freiwachsende Hecke im Raster 1,5 x 1,5 m durchgeführt werden. Es sind Pflanzen der Liste 1 oder sonstige ortstypische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Der Pflanzstreifen soll durch Einbuchtungen, unterschiedliche Pflanzdichten und -arten, Pflanzgruppierungen etc. gegliedert und aufgelockert werden.

KF2

Auf der in der Planzeichnung mit KF 2 gekennzeichneten Fläche ist ein mindestens 4-reihiger Gehölzstreifen als Rasterpflanzung (Raster 1,5 m x 1,5 m)

anzupflanzen. Dabei sind Sträucher und Laubbäume 2. Ordnung zu verwenden.

KF3

Die Fläche KF3 dient der Sammlung von anfallenden Oberflächenwasser sowie der Eingrünung des Siedlungskörpers in die Landschaft. Auf der Fläche ist ein Graben/Muldensystem herzustellen und zu unterhalten. Die Randbereiche sind mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern in unterschiedlichen Dichten zu beflanzen. Die Pflanzungen sollen durch Einbuchtungen, unterschiedliche Pflanzdichten und -arten etc. gegliedert und aufgelockert werden.
Bei den Pflanzmaßnahmen sind die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

KF4

Auf der Fläche KF4 ist je 200 qm Fläche ein Obsthochstamm (Mindeststammumfang 14-16 cm gemessen einen Meter über Erdreich) vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen. Abgänge sind zu ersetzen.

Fußwege

Die im Plan festgesetzten Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

1.8 Kompensationsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan mit **KF** gekennzeichneten Flächen sowie die darauf auszuführenden Kompensationsmaßnahmen werden als Sammelersatzmaßnahmen gemäß § 8 a Abs. 1 BNatSchG dem öffentlichen und privaten Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet.

1.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

LR1

Die im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen LR1 dienen zur Ableitung von gesammelten unverschmutzten Niederschlagswasser. Die Ableitungsgräben sind zu begrünen und zu unterhalten.

LR2

Die in der Planzeichnung mit LR2 bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgers sowie zur Ableitung von Niederschlagswasser zu belasten. Das Leitungsrecht ist in einer Breite von 2 Metern von Bebauung und Baumpflanzungen freizuhalten.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 86 (1) Nr. 1. LBauO

2.1.1 Dachformen und Dachneigung

siehe 2. vereinfachte Änderung vom 14.12.2020

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Hauptgebäude mit Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern sowie Flach- oder Pultdächer zulässig.

Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt zwischen 0° und 50°.

2.1.2 Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Baugebietes sind nur dunkelgetönte Dachmaterialien zu verwenden, *
Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

* so z. B. dunkelrot, dunkelbraun, schiefergrau und schwarz.

Hinweise:

Ordnungswidrigkeiten
§ 87 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 87 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 86 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

Funde

Archäologische Funde sind unverzüglich bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden

Grenzabstände von Pflanzen

Für Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen,insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.
Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muß ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Drainage- und unverschmutztes Oberflächenwasser

Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse wurden im Rahmen eines Gutachtens vom Ing. Büro Geo-Plan untersucht. Danach ist eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich. Näheres ist dem Gutachten zu entnehmen.