

4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplan "Am Sulzbacher Pfad" der Ortsgemeinde Rhaunen

1. Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- 1.1 Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes einschließlich der Zeichenerklärung ist in Verbindung mit diesem Text maßgebend für die Handhabung.
 - 1.1.1 Die baurechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.09.1997 (BGBl. S. 2141)
 - 1.1.2 Die Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I, S. 127) in der jetzt geltenden Fassung.
 - 1.1.3 Die Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der jetzt geltenden Fassung.
 - 1.1.4 § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz.
 - 1.1.5 Landespflegegesetz (LPflG) vom 14.06.1994 (GVBL. S. 280) in der jetzt geltenden Fassung.
 - 1.1.6 § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15. März 1974 in der jetzt geltenden Fassung.
 - 1.1.7 § 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18. Dezember 1990 in der jetzt geltenden Fassung.
 - 1.1.8 Die Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GarVO -) vom 13. Juli 1990 in der jetzt geltenden Fassung.
- 1.2 Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit nur verbindlich für folgende Linien und Abmessungen.
 - 1.2.1 Straßenbegrenzungslinien, Breiten der Verkehrsflächen und Fußwege, Abstände von vorhandenen Punkten, Abstände der Baugrenzen zueinander und zu den Straßenbegrenzungslinien.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1. Allgemeine bauliche Nutzungen

1.1 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

In den jeweiligen Bauflächen sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen abgegrenzt. Die Abstände der baulichen Anlagen zueinander richten sich nach der jeweils gültigen Fassung der LBauO für Rheinland-Pfalz.

1.2 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) der BauNVO

1.2.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 (1) und (2) der BauNVO nur zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und in der Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; vor der zur Erschließungsanlage orientierten Baugrenze jedoch nicht.

1.2.2 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können auch außerhalb des überbaubaren Baulandes zugelassen werden, soweit im Baugebiet für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

1.3 Stellplätze und Garagen gemäß § 9, (1) Ziff. 4 BauGB sowie § 12 und § 23 (5) BauNVO der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GarVO):

1.3.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In begründeten Fällen kann als Ausnahme die Errichtung von Überdachten Stellplätzen oder Garagen, die gemäß der LBauO in Verbindung mit der BauNVO auf den Baugrundstücken verlangt werden, außerhalb des überbaubaren Baulandes mit Zustimmung der Gemeinde genehmigt werden.

Grundsätzlich muß jedoch der Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze mindestens 3,00 m betragen.

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

1.4 Geschoszahl gemäß § 16, § 17 und § 18 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan in den einzelnen Baubereichen als Höchstwert festgesetzt und in Text und Planurkunde in römischer Zahl eingetragen.

1.5 Höhenlage der Baukörper (§ 9 Abs. 2, BauGB):

Bergseitige Erschließung

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (OKF.EG - Fußboden des ersten Geschosses, das nach § 2 Abs. 4 LBauO als Vollgeschoß anzurechnen ist) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,50 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante liegen.

Die **max. zulässige Traufhöhe** der bergseitigen Erschließungsflächen, gemessen von OKF EG bis zur Schnittlinie Außenwand - Dachhaut (s. Skizzendarstellung) wird mit **h = 3.50 m** festgesetzt.

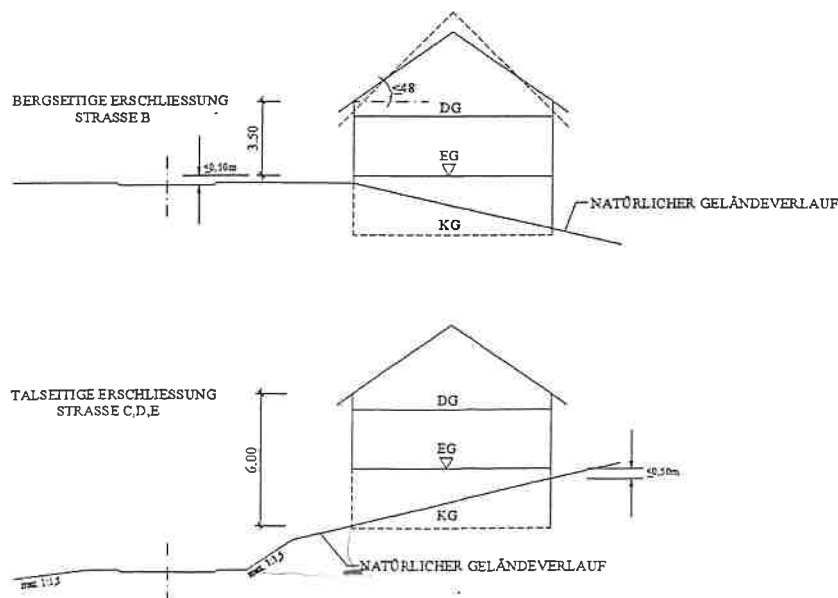
Talseitige Erschließung

Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,50 m über bergseitig angrenzendem natürlichem Gelände liegen, gemessen am höchstgelegenen Berührungspunkt Gebäude - Gelände.

Die **max. zulässige Traufhöhe** der bergseitigen Erschließungsflächen, gemessen von der natürlich angrenzenden Geländelinie am Gebäude bis zur Schnittlinie Außenwand - Dachhaut (s. Skizzendarstellung) wird mit **h = 6,00 m** festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Erschließungsorientierung und den Traufhöhenbezug der Grundstücksflächen im Gebiet "A" wird die Planstrasse A, für das Gebiet "B" die Planstrasse B bestimmt.

Als Traufhöhenbezug der äußeren, im Gebiet "C" liegenden Grundstücksflächen, angrenzend an die zwischen Baugebiet und L 180 vorgesehene Ausgleichsfläche, werden die jeweiligen Stichstrassen C, D und E festgelegt.



1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB):

Im Baugebiet ist die Firstrichtung nicht verbindlich vorgeschrieben.

Bei der Festlegung der Hauptgebäuerichtung sollte Rücksicht auf die Gelände- bzw. Hangsituation genommen werden. (Anpassung an das vorhandene Geländere relief - Längsausrichtung der baulichen Anlagen möglichst parallel zu den Höhengschichtlinien).

2. Bauliche Nutzungen der einzelnen Baubereiche

2.1 Als Art der baulichen Nutzung ist für das Baugebiet **“Allgemeines Wohngebiet” (WA)** nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die im § 4 (3) BauNVO Nr. 3-5 genannten Anlagen sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung beträgt gemäß § 16 BauNVO:

Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse im Baubereich	II
Höchstzulässige Grundflächenzahl	GRZ = 0,4
Höchstzulässige Geschoßflächenzahl	GFZ = 0,8

Die Grundflächenzahl wird als oberstes Maß angesetzt. Der § 19 Abs.4 BauNVO wird ausgeschlossen.

2.3 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet gilt gem. § 22 (2) der BauNVO die offene Bauweise. Jedes Grundstück ist nur einzeln mit 1 Hauptgebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) bebaubar.

Eine geschlossene Baureihe über 2 oder mehrere Grundstücke ist unzulässig.

Auf 2.1 wird ergänzend hingewiesen.

3. Sonstige Planfestsetzungen

3.1 Freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) Ziff. 10 und 21 des BauGB.

Von jeglicher Bebauung mit Gebäuden sind freizuhalten:

- die mit Leitungsrechten versehenen ausgewiesenen Schutzstreifen.
Ausnahmen für untergeordnete Gebäude können nur mit Zustimmung des jeweiligen Versorgungsunternehmens als Betreiber der Leitung erteilt werden.
- die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Ausnahmen siehe unter 1.2.1, 1.2.2 und 1.3.1).

3.2 Verkehrsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 11 und Ziff. 26 BauGB

3.2.1 Die Breite der Erschließungsanlagen ist in der Bebauungsplanurkunde angegeben.

3.2.2 Die jetzt bestehenden Höhenlagen können sich beim Bau der Straße verändern. Bauherr und Entwurfsverfasser müssen sich vor Beginn der Planung über die Höhenverhältnisse informieren.

3.2.3 Die für die Anlage der Straßen erforderlichen Böschungen (Neigung max. 1 : 1,5) sind auf den Privatgrundstücken zu dulden. Die Größe der Böschungen richtet sich nach der jeweiligen Höhenlage der ausgebauten Straße.

3.3 Versorgungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 12 und 13 BauGB

3.3.1 Abwasserbeseitigungs- und Wasserversorgungsanlagen:

Die Führung der Leitungen für Wasserversorgung, Kanalisation, sowie Erdverkabelung, Elektrizität und Telefon erfolgt soweit möglich in der öffentlichen Verkehrsfläche.

Der Versorgungsträger hat das Recht, die Leitungen aus wirtschaftlichen und geländemäßigen Gründen durch private Grundstücke zu verlegen und Flächen mit Leitungsrechten zu belasten.

Die Führung der Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wasser und Post wird nach den technischen Gründen der Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten derselben sichergestellt. Die Leitungsrechte dienen dazu, die Einlegung zu ermöglichen und die Unterhaltung und ständige Zugänglichkeit zu sichern. Die Belastung berechtigt den Begünstigten, die festgesetzte Fläche in dem erforderlichen Umfang in Anspruch zu nehmen. Das Ausmaß der Flächenbelastung wird daher bestimmt durch die Feststellung der erforderlichen Arbeitsbreiten für den Leitungsgraben, die Lagerflächen für den Ausbau sowie die Transportwege des Leitungsmaterials.

3.3.2 Oberflächenentwässerung

Wegen der Frage der Behandlung des Oberflächenwasser unter Berücksichtigung der neuen Gesichtspunkte des geänderten Landeswassergesetzes ist eine Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Koblenz und den Verbandsgemeindewerken Rhaunen erfolgt.

Im Rahmen der Erstellung des B-planes ist ein siedlungswasserwirtschaftlicher Beitrag unter Beachtung der geologischen Gegebenheiten erstellt worden. In diesem wird empfohlen, daß das anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken genutzt, bzw. im Bereich der nicht baulich genutzten Flächen zur Versickerung oder Verdunstung gebracht wird. Die Herstellung von Zisternen und ähnlichen Speicheranlagen wird angeregt. Oberflächenwasser, das nicht versickert, verdunstet oder einer sonstigen Nutzung zugeführt wird, ist einem Oberflächenwasserkanal zuzuleiten und über ein zentrales Versickerungs- oder Regenrückhaltebecken dem Näsbach zuzuführen. Es wird davon ausgegangen, daß mit diesen Maßnahmen auch eine gezielte Abflußverschärfung im Sinne § 61/62 LWG vermieden werden kann.

Die Details sind in einer konkreten Entwässerungsplanung dargestellt, bei der die o.g. Grundsätze in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken und dem STAWA Koblenz berücksichtigt sind.

3.4 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 20, Ziff. 25 a und Ziff. 25 b BauGB in Verbindung mit § 178 BauGB.

3.4.1 Landespflegerische Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen

3.4.1.1 Nicht zu überbauende Anteile der Grundstücksflächen und deren Begrünung

Die gemäß der festgesetzte GRZ von 0,4 zulässige Grundfläche darf nicht durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 19, Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3.4.1.2 Anpflanzen von Bäumen

Je volle 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB).

Vorschläge für die Auswahl der anzupflanzenden Bäume können der Artenliste 1 entnommen werden.

3.4.1.3 Fassadenbegrünung

siehe Ziffer II, Nr. 1.1

3.4.1.4 Verwendung wasserdurchlässiger Materialien

siehe Ziffer II, Nr. 1.5

3.4.2 Maßnahmen im öffentlichen Bereich

Hinweis:

Die nachfolgenden Flächenbezeichnungen („A“, „B“, etc.) beziehen sich auf die im Landespflegerischen Planungsbeitrag (Plan-Nr. 2) dargestellten Flächenbereiche.

Fläche "A" "Zwischen Baugebiet und L 180"

Folgende Maßnahmen sind für Fläche "A" vorzusehen:

- Die Fläche ist durch gezielte Pflege wie einschürige Mahd im Spätsommer und Verzicht auf Düngereinsatz als magerer, extensiver Wiesenstreifen zu entwickeln.
- Entlang der Straße ist die vorhandene Lindenallee zu erhalten und durch die Neuanpflanzungen von Winter-Linden (*Tilia cordata* der Pflanzqualität: Hochstamm, Stammdurchmesser 14 - 16 cm) fortzuführen. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Es ist ein Pflanzabstand von höchstens 12 m zu wählen.

Fläche "B" "Südlicher Randbereich"

Die mit "B" gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu gestalten:

- Auf ca. einem Viertel der Fläche je 100 qm ein hochstämmiger Obstbaum einheimischer Sorten gemäß Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Die Obstbäume sind zum Plangebietsrand hin anzuordnen.
- Die dem Wald bzw. dem Weißdorngebüsch vorgelagerten Flächen sind auf einer Breite von 5 m bis 10 m durch gelenkte Sukzession zu einem wildkrautreichen Saum zu entwickeln. Der Saumbereich ist 1 x jährlich zu mähen (Mahdtermin nicht vor Mitte Juni).
- Die verbleibenden Flächen sowie die Flächen im Bereich der Obstbaumpflanzung sind durch Ansaat einer Gras-/Kräutermischung als extensive Wiese zu entwickeln. Die Wiese ist 2 x jährlich zu mähen (Mahdtermin nicht vor Mitte Juni).

Fläche "C" "Hecke und Gebüsch"

Das Gebüsch einschließlich der vorgelagerten Schlehen-Wildrosenhecke ist zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Das flächige Einleiten von Niederschlagswasser aus dem westlich angrenzenden Baugebiet ist gestattet.

Hinweis:

Während der Bauarbeiten sind die einschlägigen Regeln zum Schutz von Gehölzen einzuhalten. Gemäß der DIN 18920 ist eine Umzäunung der Fläche vorzunehmen, die Wurzelbereiche sind vor dem Überfahren zu schützen, ist die Überfahung nicht zu vermeiden, so sind Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Wurzelschäden vorzunehmen.

Fläche "D" "Wiese am Näsbach"

Die Fläche "D" soll zur ökologischen Oberflächenwasserbehandlung herangezogen und so gestaltet werden, daß sie sowohl wasserwirtschaftliche, als auch landespflegerische Funktionen, vor allem als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und für das Landschaftsbild, übernehmen kann:

- Im Nordwestteil der Fläche soll ein Erdbecken zum Sammeln, Rückhalten, Verdunsten und Rückhalten des Oberflächenabflüsse errichtet werden. Fassungsvermögen: ca. 400 cbm, max. Oberfläche: ca. 300 qm. Das Becken ist naturnah auszubilden, mit flachen und wechselnden Böschungsneigungen. Böschungen und Sohlbereich sind zu begrünen. Aufwendige technische Bauwerke (Mönchsbauwerk) werden nicht erforderlich.

- Das Becken wird im Nebenschluß zum Näßbach angeordnet. Der Überlauf bzw. die Einmündung in den Näsbach wird mit einer Steinschüttung befestigt und ebenfalls naturnah ausgebildet.
- Der Planungsbeitrag schlägt vor, den ausgebauten Bachlauf in dem Abschnitt parallel zu dem Becken zu renaturieren bzw. im Zusammenhang mit der Einleitstelle naturnah zu gestalten: Das Bachbett sollte in Richtung des Talteiefpunktes (zurück-)verlagert und unregelmäßig mit wechselnden flachen Böschungsneigungen und Sohlbreiten profiliert werden.
- Entlang des Näsbachs ist auf einer Breite von beiderseits mindestens 5 m ein extensiver Hochstaudensaum zu entwickeln. Darüber hinaus sind entlang des Baches und im oberen Böschungsbereich des Beckens Roterlenheister zu pflanzen, ohne allerdings einen geschlossenen Gehölzbestand zu entwickeln.
- Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese mittlerer bis feuchter Standorte zu gestalten. Die Fläche ist 1 bis 2 mal jährlich zu mähen (früheste Mahd nicht vor Mitte Juni).

Hinweis:

Grundsätzlich stellt die Anlage eines Rückhalte- und Versickerungsbeckens gem. § 4 - 6 LPflG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, daß der Bau des Beckens aufgrund der geplanten Gestaltungsmaßnahmen nicht mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes verbunden sein wird: Das Becken wird naturnah ohne Befestigungen und größere technische Bauwerke ausgebildet, mit einer Wiesenansaat angelegt und durch Gehölzpflanzungen eingebunden. Der Planungsbeitrag schlägt zudem vor, diesen Abschnitt des Näsbaches zu renaturieren und beidseitig einen Hochstaudensaum mit einzelnen standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Insgesamt erfolgt daher eine Anreicherung der Fläche mit ökologisch wirksamen Strukturelementen, die zum einen Lebensraumfunktionen für die Tier- und Pflanzenwelt erfüllen, zum andern das Landschaftsbild gliedern. Darüber hinaus ergeben sich neben den angestrebten Ausgleichsfunktionen für den Wasserhaushalt durch die Nutzungsextensivierung der Parzelle positive Auswirkungen auf den Boden. Im Vergleich zu der derzeitig relativ intensiv bis dicht an den ausgebauten Bach heran genutzten feuchten Wiese kann sich daher zukünftig eine größere ökologische Wertigkeit ergeben, so daß keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Zum Bau des Beckens ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchzuführen, zu dem auch ein landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen ist. Die vorstehenden Ausführungen zur Gestaltung und Bewertung des Beckens, des Bachabschnittes und der angrenzenden Flächen sind daher als Vorschläge, als eine mögliche Gestaltungsvariante zu verstehen, die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu konkretisieren sind.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen - einschließlich Einfriedigungen

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO), in der jetzt geltenden Fassung.

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

1.2 Dachformen

Für die Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer von 15° bis 48° Neigung mit harter Bedachung zugelassen; für die untergeordneten Gebäuden sind außerdem Flach- oder Pultdächer mit harter Bedachung gestattet. Als Farbe des Eindeckmaterials wird *schiefergrau/anthrazit* festgesetzt.

Dachgauben werden allgemein zugelassen.

Bei den Dächern mit ungleichen Dachneigungen darf die Summe der Dachneigungen geteilt durch die Anzahl der unterschiedlichen Dachflächen = der höchstzulässigen Gradzahl der angegebenen Neigung (48°) entsprechen.

1.3 Einfriedigungen gemäß § 86 LBauO

An Kurven und Einmündungen von Straßen dürfen Einfriedigungen bzw. sichtbehindernde Bepflanzungen der Grünanlagen eine Höhe von 0,80 m über Bürgersteigoberkante nicht überschreiten.

Einfriedigungen an der Grundstücksgrenze zur Straße und zum Nachbarn vor der vorderen Baugrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m gestattet, an der Grenze zum Nachbarn hinter der vorderen Baugrenze dürfen diese 1,80 m nicht überschreiten.

Im Bereich der Gebäudevorflächen (vor dem öffentlichen Straßenraum) dürfen keine massiven Einfriedigungsmauern sowie keine Holz- oder Maschendrahtzäune errichtet werden. Diese Flächen sind nur durch entsprechende Bepflanzungen zu gliedern und zu gestalten.

1.4 Böschungen

Der Neigungswinkel von Böschungen, die durch die Errichtung eines Gebäudes notwendig werden, darf ein Verhältnis von max. 1 : 1,5 nicht überschreiten.

Bei der Geländeanlegung sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.

Die Nachbargrundstücke dürfen durch Aufschüttungen und Abtragungen nicht beeinträchtigt werden.

1.5 Gestaltung der Einfahrten und Stellflächen

Für die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Befestigungsarten wie wassergebundene Decke, großfugige Pflasterarten oder Rasengittersteine zu verwenden. (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Satz 3 LBauO).

Rhaunen, den 03. 02. 1998



Ortsgemeinde Rhaunen

(Klingel, Ortsbürgermeister)