

**VERBANDSGEMEINDE
RHAUNEN**

**ORTSGEMEINDE
RHAUNEN**

BEBAUUNGSPLAN

„Bei Schuster's Bäumchen“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Projektbearbeitung
Arch.-u. Ing.-Büro
SCHUG Norbert
Mühlenweg 3
55483 Horbruch
Tel.: 06543/980160
Fax: 06543/980161

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN:

Rhaunen „Bei Schuster's Bäumchen“

GESETZESGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch

In der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1998, (BGBl. I S. 2141).

BauNVO - Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

LBauO - Landesbauordnung

Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. 365).

PlanzV - Planzeichenverordnung 1990

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. A R T der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

2. M A S S der baulichen Nutzung

	ZONE I	ZONE II a	Zone II b
2.1 Zahl der Vollgeschosse	als Höchstgrenze 2-geschossig offene Bauweise	als Höchstgrenze 2-geschossig offene Bauweise	als Höchstgrenze 2-geschossig geschlossene Bauweise
2.2 Grundflächenzahl	GRZ 0,4	GRZ 0,6	GRZ 0,6
2.3 Geschoßflächenzahl	GFZ 0,8	GFZ 1,2	GFZ 1,2

2.4 Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen sind in begründeten Fällen möglich. Vor der Garage ist ein Mindestabstand bis zur Grundstücksgrenze von 5,0 m einzuhalten.

3. B A U W E I S E und überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Bauweise

3.1.1 Geschlossene Bauweise für bestehende Gebäude, die zur Zeit schon in geschlossener Bauweise errichtet sind.

3.1.2 Offene Bauweise für die übrigen Gebäude, sowie neue Erweiterungsbauten. Hierfür gelten unter anderem die Abstandsflächen gemäß LBauO.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Höhenlage der Baukörper

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei etwa gleicher Höhe von Gelände und zu erschließender Verkehrsfläche nicht mehr als 0,50 m hinausragen, gemessen an dem Punkt, der rechtwinkligen Projektion der bergseitigen Giebelfläche auf die Gehweg- oder Straßenoberkante.

3.4 Gebäudehöhe

Bei 1 Vollgeschoss: Max. Traufhöhe 4,00 m gemessen ab OKF EG

Bei 2 Vollgeschossen: Max. Traufhöhe 6,00 m gemessen ab OKF EG

3.5 Äussere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 (4) BauGB i.V. m § 88 (6) LBauO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Gestaltung der Aussenflächen der Gebäude blanke Metalle- und Kunststoffeile, großflächige Elemente, sowie grell-bunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Aussenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden.

3.6 Dachformen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel-, Zelt-, Pult und Walmdächer zulässig. Garagen können auch Flachdächer erhalten.

<u>Dachneigung:</u>	Zone I:	10 - 48 Grad
	Zone II:	0 - 48 Grad
	Zone III:	0 - 48 Grad

Drempel (Kniestock) sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig bei einem Vollgeschoss. Bei zwei Vollgeschossen ist kein Drempel zulässig.

Dacheindeckung: schieferfarbene Eindeckung.

Dachgestaltung - Sonnenkollektoren sind zulässig

3.7 Leitungsrecht -Stromversorgung-

- 3.7.1 Leitungsrecht der OIE AG, Hauptstraße 189, Idar-Oberstein - auf privaten Grundstücken. Die vormals militärischen Flächen in denen Versorgungsleitungen liegen, gehen größtenteils in Privateigentum über. Die Bestandsunterlagen des Versorgungsträgers werden den Planunterlagen als Bestandteil der Planung beigelegt.

3.8 Leitungsrecht -Ortsentwässerung und Wasserversorgung-

- 3.8.1 Leitungsrecht der Verbandsgemeindewerke, Zum Idar, 55624 Rhaunen - auf privaten Grundstücken. Die vormals militärischen Flächen, in denen Versorgungsleitungen liegen, gehen größtenteils in Privateigentum über. Die Bestandsunterlagen des Versorgungsträgers werden den Planunterlagen als Bestandteil der Planung beigelegt.

3.9 Leitungsrecht -Deutsche Telekom AG-

- 3.9.1** Leitungsrecht der Deutschen Telekom AG - auf privaten Grundstücken. Die vormals militärischen Flächen, in denen Versorgungsleitungen liegen, gehen größtenteils in Privateigentum über. Die Bestandsunterlagen des Versorgungsträgers werden den Planunterlagen als Bestandteil der Planung beigelegt.

3.10 Allgemeine Wasserwirtschaft

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden nachfolgende Textfestsetzungen im Bebauungsplan festgeschrieben:

1. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbaren Materialien.
2. Die Sammlung der anfallenden Niederschlagswasser in Zisternen und deren Verwendung als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen (siehe auch landespflegerische Begleitplanung).

Der weitere Ausbau des Plangebietes erfolgt nach dem vorliegenden Konzept vom Büro Dillig, Simmern, entsprechend den derzeitigen Vorgaben des STAWA Koblenz. Die bestehende Anlage entwässert im Trennsystem.

3.11 Zufahrten

Im Bereich von Pflanzstreifen und Mulden sind dort wo es entsprechend mit Symbol gekennzeichnet ist, die Anordnung von ein und Ausfahrten möglich. Der Pflanzstreifen wird an den entsprechenden Stellen unterbrochen. Die Überfahrt wird im Bereich der Regenwassermulden durch Verdohlung sichergestellt.

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

4. BODENFUNDE

Es besteht Meldepflicht für historische Funde gemäß dem Landesdenkmalschutz- und Pflegegesetz.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5. LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

5.1 Öffentliche Maßnahmen

a.) Innerhalb des Plangebietes

M 1 Gestaltung öffentlicher Grünflächen im Umfeld der Erschließungsstraßen

Das Baugebiet ist entsprechend der Plandarstellung durch Grünstreifen entlang der Erschließungsstraßen wie folgt zu gestalten:

Auf den linearen Grundstücken entlang der Straßen sind in den entsprechend festgesetzten Flächen auf einer Breite von mindestens 1,5 m extensive Rasenflächen zu entwickeln. Alle 8 m ist ein großkroniger Laubbaum gem. Vorschlagsliste Nr. 1 zu pflanzen.

Im Südwesten der Plangebietszufahrt ist ein 10 m breiter Streifen mit landschaftsgerechten Gehölzen zu entwickeln. An der Südspitze ist im Bereich der KV-Leitung ein Korridor von 4 m gehölzfrei zu halten gemäß der Darstellung des Bebauungsplanes.

M 8.1 Erhaltung und Ergänzung bestehender Gehölzstrukturen zur Eingrünung des Baugebietes und als Vernetzungskorridore

Im Osten und Nordwesten sind Gehölzstreifen zu erhalten bzw. im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen neu zu pflanzen.

Sie sind entsprechend den landespflegerischen Zielvorstellungen zum Arten- und Biotopschutz und dem Landschaftsbild als Gehölzflächen anzulegen (gemäß Vorschlagsliste Nr. 1) Standortfremde Gehölze sind sukzessive durch standortgerechte zu ersetzen.

M 8.3 Anlage einer lockeren parkartigen Gehölzpflanzung

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche ist die Anlage einer lockeren parkartigen Gehölzpflanzung vorgesehen. Die bestehende Wiese mittlerer Standorte soll durch den Verzicht auf Düngungsmaßnahmen extensiviert werden. Die Flächen sollen 1 mal im Jahr (Herbst) gemäht werden. Das Mahdgut ist regelmäßig abzutransportieren. Auf der gesamten Fläche ist eine lockere Pflanzung von großkronigen Bäumen gemäß Vorschlagsliste Nr. 1 durchzuführen. Im Bereich der KV-Leitung ist ein Korridor von 4 m gehölzfrei zu halten gemäß der Darstellung des Bebauungsplanes.

M 8.4 Landespflegerische Gestaltung des Regenrückhaltebeckenumfeldes

Die Maßnahme auf dieser Fläche ist in Verbindung mit **M5** zu sehen.

Das Umfeld des bestehenden Regenrückhaltebeckens ist partiell durch eine lockere Gehölzpflanzung gemäß Vorschlagsliste Nr. 1 zu gestalten. Der überwiegende Teil der Flächen kann sich über eine freie Sukzession entwickeln. Dabei hat die Oberflächenwasserrückhaltung in der gesamten Fläche Vorrang vor der Freiflächengestaltung.

b.) Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes

Zur vollständigen Kompensation der mit der Umsetzung de Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind außerhalb des Bebauungsplanes landespflegerische Maßnahmen durchzuführen.

Es werden Maßnahmen zur Kompensation der Neuversiegelung (ca. 0,92 ha) und der Biotopverluste geringer Bedeutung (ca. 0,12 ha) notwendig.

Diese Maßnahmen werden gemeinsam auf einer Fläche (notwendige Größe **ca. 0,92 ha**) durchgeführt werden, da durch ökologische Flächenaufwertungen mit den entsprechenden Maßnahmen zum einen Wohlfahrtwirkungen für den Naturhaushalt (vor allem Schutzgüter Boden und Wasser) und zum anderen Positivwirkungen für den Arten- und Biotopschutz, das Landschaftsbild und die Erholungsfunktionen ausgeübt werden.

Die Ortsgemeinde Rhaunen stellt in einer Entfernung von ca. 70 m westlich des Baugebietes die Parzellen 7 und 8 (Ackerflächen) für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Zur Kompensation des bestehenden Defizits von ca. 0,92 ha wird folgende Maßnahme vorgeschlagen.

M 9 Aufforstung eine Ackerfläche und Aufbau eines stufigen Waldmantels

Die Ackerflächen, die bereits an bestehende biotopkartierte Buchenwaldflächen anschließen, sollen im Rahmen von Ersatzmaßnahmen mit standortgerechten Gehölzen gemäß Vorschlagsliste Nr. 3 aufgeforstet werden. Der südliche Teil der Fläche ist in einer Tiefe von 10 – 15 m als mehrstufiger Waldmantel zu entwickeln.

5.2 Private Maßnahmen

M 2 Entwicklung und Erhaltung von Grünzonen und –streifen auf den Grundstücken

Das Baugebiet ist entsprechend der Plandarstellung durch Grünstreifen auf den Privatgrundstücken wie folgt zu gestalten:

Auf den Baugrundstücken, insbesondere in den Randbereichen des Baugebietes, sind in den entsprechend festgesetzten Flächen auf einer Breite von mindestens 5 – 15 m Gehölzgruppen zu erhalten bzw. gemäß Vorschlagsliste Nr. 1 zu pflanzen.

Der vorhandene Kiefern- und Fichtenbestand nördlich der Lederfabrik ist zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Arten zu ersetzen.

Im Südosten ist im Bereich der 20 KV-Leitung ein Korridor von 4 m gehölzfrei zu halten gemäß der Darstellung des Bebauungsplanes.

Anmerkung: Diese Maßnahme ist in engem Zusammenhang mit **M 3** und **M 4** „Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen der MI“ zu betrachten, da ein großer Teil der nicht überbauten und zu begrünenden Flächen der Mischgebietsgrundstücke im Bereich dieser Pflanzfestsetzungen liegt.

M 3 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen MI 1 (GRZ 0,4)

Generell soll durch Art und Maß der baulichen Nutzung sichergestellt werden, daß mindestens 60 % der Grundstücke von einer Bebauung oder sonstiger Versiegelung/Befestigung (z.B. durch die Errichtung von Nebenanlagen) freigehalten werden und zur Durchführung grünordnerischer Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Bei der Begrünung der nicht überbauten Grundstücksfläche kommt der ausreichenden randlichen Einbindung der Mischgebietsflächen eine vorrangige Bedeutung zu (vgl. dazu **M 2**). Die durch die randlichen Pflanzfestsetzungen belegten Flächen sind Teil der insgesamt zu begrünenden Grundstücksfläche.

Die übrigen Freiflächen des Grundstückes sollen mit Landschaftsgehölzen gemäß Vorschlagsliste Nr. 1 bepflanzt oder als Wiese angelegt bzw. der natürlichen Sukzession überlassen werden.

Im südlichen Bereich (ehemalige Lederfabrik) sollen die bestehenden Gehölzbestände erhalten bleiben. Abgängige standortfremde Arten, insbesondere Fichten und z.T. Kiefern sind durch Laubbäume gemäß Vorschlagsliste 1 zu ersetzen. Im Südosten ist im Bereich der 20 KV-Leitung ein Korridor von 4 m gehölzfrei zu halten gemäß der Darstellung des Bebauungsplanes.

Zur ökologischen Behandlung der unverschmutzten, von den Dach- und übrigen Versiegelungsflächen abfließenden **Niederschlagswasser** sind Zisternen oder Mulden anzulegen.

Hier könnte zumindest ein Teil der Oberflächenabflüsse zurückgehalten werden (vgl. dazu **M 5** „ökologische Behandlung der Oberflächenabflüsse“).

M 4 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen MI 2 (GRZ 0,6)

Generell ist durch Art und Maß der baulichen Nutzung sicher zu stellen, daß mindestens 40 % der Grundstücke von einer Bebauung oder sonstiger Versiegelung/Befestigung (z.B. durch die Errichtung von Nebenanlagen) freigehalten werden und zur Durchführung grünordnerischer Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Bei der Begrünung der nicht überbauten Grundstücksfläche kommt der ausreichenden randlichen Einbindung der Mischgebietsflächen eine vorrangige Bedeutung zu (vgl. dazu **M 2**). Die durch die randlichen Pflanzfestsetzungen belegten Flächen sind Teil der insgesamt zu begrünenden Grundstücksfläche.

Die übrigen Freiflächen des Grundstückes sind mit Landschaftsgehölzen gemäß Vorschlagsliste Nr. 1 zu bepflanzen oder als Wiese anzulegen bzw. der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Im Nordosten ist im Bereich der KV-Leitung ein Korridor von 2 m gehölzfrei zu halten gemäß der Darstellung des Bebauungsplanes.

Zur ökologischen Behandlung der unverschmutzten, von den Dach- und übrigen Versiegelungsflächen abfließenden **Niederschlagswasser** sind Zisternen oder Mulden anzulegen.

M 6 Begrünung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Stellplatzflächen mit mehr als 4 Stellplätzen sind an mindestens 2 Seiten mit Bäumen zu umpflanzen. Hierzu sind pro 4 Stellplätzen je 1 großkroniger Baum in 3 mal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm gemäß Vorschlagsliste Nr. 2 zu pflanzen und zu erhalten.

Die Pflanzscheiben müssen auf einer Fläche von mind. 4 qm unbefestigt und dauerhaft durch Staudenpflanzungen oder Sukzession begrünt sein.

M 8.2 Sukzessiver Umbau eines Kiefernwaldes in einen standortgerechten Laubmischwald

Der nördlich der ehemaligen Lederwarenfabrik gelegene Kiefernwald ist im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme sukzessive in einen standortgerechten Laubmischwald umzuwandeln. Dabei ist es wichtig den vorhandenen Laubbaumkeimlingen durch die Entnahme von einzelnen Kiefern bessere Wachstumsbedingungen zu schaffen, d.h. einen höheren Lichteinfall zu gewährleisten.

Anhang: Vorschlagslisten Pflanzen

Liste Nr. 1 Landschaftsgehölze (Grünkorridore, -streifen, Grundstücke u. Ausgleichsflächen)

Es sind Bäume gemäß Vorschlagsliste in 3x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm zu pflanzen.

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior (im Bereich der Gräben)
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur

Liste Nr. 2 Landschaftsgehölze (Stellplatzflächen)

Es sind Bäume gemäß Vorschlagsliste in 3x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm zu pflanzen.

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus

Liste Nr. 3 Aufforstungsfläche

Es sind Gehölze gemäß Vorschlagsliste als Jungpflanzen zu setzen.

Wald

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Zitter-Pappel	Populus tremula

Waldmantel

Hänge-Birke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hasel	Corylus avellana

Der Waldmantel ist mit einem Krautsaum (Sukzession) von 3 – 5 m Tiefe zu beginnen, der alle 3 – 5 Jahre partiell gemäht wird.

Rhaunen, den 17. 03. 2000


Ortsbürgermeister

