

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Für das Plangebiet wird folgende Nutzungsart festgesetzt:

WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO

Ausnahmsweise können nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis maximal 5 Betten.

1.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse (Z) gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO (vgl. Eintrag in die Nutzungsschablone, siehe Planzeichnung) und die Höhe der baulichen Anlagen (H) gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ):

Die GRZ wird im gesamten Geltungsbereich auf 0,25 festgesetzt.

Geschossflächenzahl (GFZ):

Die GFZ wird im gesamten Geltungsbereich auf 0,50 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse (Z):

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Zahl der Vollgeschosse auf II als Höchstgrenze festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen:

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

WA 1 (Talseitige Bebauung)

Die Firsthöhe darf 9,00m, die Traufhöhe darf 4,50m gemessen jeweils ab Oberkante Fahrbahnmitte Erschließungsstraße nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Fahrbahnachse in der Gebäudemitte.

WA 2 (Bergseitige Bebauung)

Die Firsthöhe darf 10,00m, die Traufhöhe darf 5,50m gemessen jeweils ab Oberkante Fahrbahnmitte Erschließungsstraße nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Fahrbahnachse in der Gebäudemitte.

1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 u. Abs. 2 i.V.m. §§ 22,23 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

1.3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der Planzeichnung ist die Stellung der baulichen Anlagen als verbindliche Ausrichtung der Längsachsen der Gebäude vorgegeben. Die Ausrichtung der Gebäudeachsen wurde in Richtung SSW orientiert.

1.4. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen, sind mit passiven Lärmschutzmaßnahmen zu versehen, soweit Schlafzimmer Richtung Westen („Birgeler Straße“ (Kreisstraße 72)) orientiert sind. Geeignete Maßnahmen sind beispielsweise Fenster mit 2-fach Verglasung, die während der Nachtruhe zu schließen sind. Fenster und Wandaufbau sollten ein „resultierendes bewertetes Schalldämmmaß“ von mind. 30 dB aufweisen. Der erforderliche Luftaustausch dieser Räume kann beispielsweise mit einer geeigneten Lüftungsanlage erfolgen.

1.5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 Abs. 1,2 und 3 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei direkter Einfahrt von der Straße aus, müssen Garagen, genauer Garagentore, einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten

Sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO wie z.B. Gartengerätehäuser, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

1.6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ (FW) dient der fußläufigen Anbindung an die „Wiesbaumer Straße“ (K 69).

1.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

- a) Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.Ä. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterterrassen u.Ä.
- b) Das gesamte anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraße wird im modifizierten Trennsystem erfasst und außerhalb des Bebauungsplangebietes einer örtlichen Rückhaltung zugeführt.
- c) Das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf diesem breitflächig zurückzuhalten und zu versickern. Hierfür ist die Errichtung einer hinreichend dimensionierten Mulde bzw. eines hinreichend dimensionierten Grabens vorzunehmen. Deren Dimensionierung ist hinreichend, wenn sie ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² versiegelter Fläche sicherstellt. Die Rückhalte- bzw. Versickerungsanlagen haben einen

Überlauf zum Regenwasserkanal zu erhalten, um überschüssiges Wasser in diesen abzuleiten.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

- d) Für die in das Baugebiet einbezogenen Grundstücke sowie für die Erschließungsstraße werden folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

A1

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern an den rückwärtigen zur Feldflur angrenzenden Grundstücksgrenzen in mind. 5 m Breite.

Bäume: Esche (*Fraxinus excelsior*), Buche (*Fagus sylvatica*) Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Feldahorn (*Acer campestre*), Birke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), , Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Obstbäume in Lokalsorten.

Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Wildrosen (*Rosa canina* u.a.), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schneeball (*Viburnum opulus* und *lantana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*).

Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Die Pflanzabstände dürfen max. 8 m bei Baumarten und max. 2 m bei Straucharten betragen. Mineralische Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

A2

Pflanzung von 8 Hochstämmen im Straßenraum.

Es sind heimische Laubgehölzarten zu verwenden, z.B: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*).

E1

Abtrieb des Kiefernbestandes auf der Parzelle 9/1, Flur 3.

Anschließende extensive Magerrasenpflege (z.B. durch Schafbeweidung). Dingliche Sicherung durch Grundbuch-Eintrag (Grunddienstbarkeit).

V1

Erhalt der Gehölzfläche aus alten Buchen

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Gehölzfläche aus alten Buchen ist zu erhalten, ausgenommen sind notwendige Freistellungen im Bereich der Einmündung in die „Birgeler Straße“ (K 72) (freizuhaltende Sichtdreiecke).

1.8 Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB und § 135a BauGB)

- a) Die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 sowie die Ersatzmaßnahme E1 werden von der Ortsgemeinde vorgenommen.
Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 und der Ersatzmaßnahme E1 erfolgt mit der Herstellung der Erschließungsstraße.
- b) Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 sowie die Ersatzmaßnahme E1 werden gemäß den Versiegelungsanteilen mit 75 v. H. den Baugrundstücken und mit 25 v. H. der Erschließungsstraße zugeordnet.

- c) Für die Geltendmachung der den Baugrundstücken zugeordneten Kosten gilt die Satzung der Ortsgemeinde zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a bis c Baugesetzbuch (BauGB), in der jeweils gültigen Fassung.
Für die Geltendmachung der der Erschließungsstraße zugeordneten Kosten gilt die Satzung der Ortsgemeinde über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen, in der jeweils gültigen Fassung.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)

2.1.1 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für alle Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude nur geneigte Dächer in Form des Sattel- und des Walmdaches zulässig.

Carports können als Flachdach ausgeführt werden.

Außerdem sind gegeneinander versetzte Satteldächer zur Belichtung des Dachgeschosses zulässig.

Giebelseitig (Ortgang) sind Dachüberstände bis 50 cm zulässig.

Traufseitig sind Dachüberstände bis 75 cm zulässig.

2.1.2 Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt die zugelassene Dachneigung für alle Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude 32° bis 45°. Satteldächer und gegeneinander versetzte Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

2.1.3 Dacheindeckung

Die Dächer sind mit Natur- oder Kunstschiefer, Tonziegeln oder Betondachsteinen in den Farben ziegelrot bis rotbraun/dunkelbraun oder schwarz/anthrazit, dunkelblau (RAL 5022 oder dunkler) sowie dunkelgrün (RAL 6005 oder dunkler) zu decken.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) dürfen in Dachflächen integriert werden. Glasflächen in der Dachfläche zur Besonnung von Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie Freiflächen sind bis zu 30 % je Dachfläche zulässig.

2.1.4 Dachaufbauten

Dachgauben sind mit einer Dachneigung von 32° bis 45° Grad auszuführen. Die Gauben müssen mind. 1,50 m vom Ortgang entfernt angeordnet werden. Gauben mit Schlepptdach sind unzulässig. In der Summe dürfen die Gauben 50 % der Trauflänge nicht überschreiten. (jede Dachfläche wird für sich betrachtet)

2.1.5 Kniestock

Die Höhe des Kniestockes (Drempel) wird auf max. 1,25 m festgesetzt.

2.1.6 Fassade

Es sind Putzfassaden und Klinkerfassaden zulässig.

Holzblockhäuser aus verkämmtten Massivbohlen und Rundstämmen sind unzulässig.

Fassaden aus Kunststoff, sowie metallische und glasierte Fassadenoberflächen sind unzulässig.

Gartengerätehäuser mit Holzfassade oder Blockhausbauweise sind zulässig.

2.1.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Straße hin nur bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.

3. Hinweise

Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben, ggf. zwischen zulagern und einer zulässigen Folgenutzung zuzuführen.

Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser z. B. zur Gartenbewässerung zu verwenden.

Dauerhafte Abgrabungen sind nur bis zu einer max. Tiefe von 1,50 m zulässig.

Dauerhafte Aufschüttungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.