

Ortsgemeinde Achtelsbach

Bebauungsplan „Hinter´m Bubenstück“

hier: Textliche Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 und 4 BauNVO

Das Gebiet wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Aufgrund §1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt: Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind gem. §17 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Nutzungsschablone

FESTSETZUNGEN	
Gebietsart	WA
Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II
Bauweise	Einzelhäuser, Doppelhäuser
Maximale Traufhöhe	6,50 m

Die maximale Traufhöhe wird gemäß §18 BauNVO definiert als Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

Als Bezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird die Straßenoberfläche der dem Gebäude nächstgelegenen anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelags in der Straßenmitte gemessen in der Mitte der Frontseite des Gebäudes (senkrecht zur Straßenachse) bestimmt.

Die maximal zulässige Traufhöhe gemessen zur Straßenoberfläche ist auf 6,50 m beschränkt.

1.3 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Im Baugebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22 Abs.2 BauNVO zulässig.

1.4 Mindestmaße der Baugrundstücke gemäß §9 Abs.1 Nr.3 BauGB

Die Grundstücksflächen dürfen eine Mindestgröße von 550 m² nicht unterschreiten.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB i.V.m. §23 Abs.1 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.

1.6 Nebenanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §12 und 14 BauNVO

Nebenanlagen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig, wobei der Abstand von Vorderkante Garage bis öffentliche Verkehrsfläche min. 5,0 m betragen muss.

1.7 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

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

Aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag resultieren folgende Festsetzungen:

1. Ökologische Aufwertung von Flächen

Die Grünfläche im nördlichen Randbereich des Baugebietes ist gegenüber dem Bestand ökologisch aufzuwerten durch:

Anlage von extensiv genutzten Obstbaumbereichen

Anlage von Gehölzinseln sowie Pflanzung von kleineren Gebüschgruppen und Einzelgehölzen

Maßnahmen zum Ausgleich der in dem Baugebiet zu erwartenden Eingriffe außerhalb der Baugebiete und deren unmittelbarer Umgebung.

■ **1. Ökologische Aufwertung von Flächen (Parzelle 55, Flur 14)**

Die innerhalb der Ausgleichsfläche neu angelegte Fichtenaufforstung ist an dieser Stelle zu entfernen und eine Entwicklung von Feuchtgrünland anzustreben. Die trockeneren Wiesenflächen im Westen sollen extensiviert werden.

■ **2. Ökologische Aufwertung von Flächen (Parzelle 41, Flur 11)**

Eine extensive Nutzung des Grünlandes und die Anpflanzung eines Vogelschutzgehölzes parallel zum am Waldrand verlaufenden Weg auf bisherigen Grünlandflächen ist durchzuführen.

Wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen

Schmutzwasser/Abwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird durch entsprechende Rohrleitungen im Mischsystem gesammelt und über die Leitungen des bestehenden Ortsnetzes einer Abwasserbehandlungsanlage zugeführt.

Niederschlagswasser/Regenwasser

Die Entwässerung des - zum Zeitpunkt des durch die Gemeinde beschlossenen Bebauungsplanes - noch nicht erschlossenen Baugebietsteiles erfolgt im Trennsystem. Schmutz- und unverschmutztes Oberflächenwasser werden getrennt bewirtschaftet. Aus diesem Grund ist auf den noch zu bebauenden Grundstücken das von den Dachflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen u.a. als Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern oder verdunsten kann. Ist dies nicht möglich (z.B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), kann die Versickerung des Dachwassers über Rigolen oder kiesgefüllte Gräben sichergestellt werden.

Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen o.g. Systeme einen Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser auf die angrenzenden Flächen zu leiten ist. Bei den bergseitigen Grundstücken, die nördlich an die Erschließungsstraße angrenzen, soll der überschüssige, bei Starkregen auftretende Überlauf, in die rückwärtige Grünfläche erfolgen, wo es entsprechend dem natürlichen Gelände breitflächig abfließen und versickern kann.

Bei den talseitigen Grundstücken, die südlich an die Erschließungsstraße angrenzen, soll das bei Starkregenereignissen überschüssige Niederschlagswasser einen Überlauf auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche erhalten. Das Niederschlagswasser ist in den beidseitigen Entwässerungsrinnen entlang des natürlichen Gefälles in eine - als natürliche Wiesenmulde vorliegende - Versickerungs- und Rückhaltefläche, die im Eigentum der Ortsgemeinde steht, einzuleiten und dort zu versickern zu verdunsten.

Bei den Grundstücken, die schon bebaut sind - 4 Grundstücke bergseitig - ist die Entwässerung weiterhin im bestehenden Mischsystem geregelt. Auch hier muss bei Neubauten bzw. baulichen Erweiterungen auf diesen Grundstücken (bspw. Garagen, Gartenlauben) das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zurückgehalten werden sowie das überschüssige, bei Starkregen auftretende Oberflächenwasser einen Überlauf in die rückwärtige Grünfläche erhalten, wo es breitflächig abfließen und versickern kann.

Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung der anfallenden Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen. Schluckbrunnen und sonstige direkte Verbindungen mit dem Grundwasser sind nicht zulässig.

1.8 Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.22 BauGB

Die in der Planurkunde gekennzeichneten Bereiche werden mit der Zweckbestimmung 'Gemeinschaftsstellplätze' festgesetzt.

1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs.1 Nr.25 a BauGB

Aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag resultieren folgende Festsetzungen

■ 1. Gestaltung des Straßenraumes

Zur Gestaltung des Straßenraumes sind die vorgesehenen Pflanzflächen mit einheimischen Bäumen dreimal verpflanzter Qualität (16-20) zu bepflanzen. Die Bäume sind mit Stauden oder Bodendeckern zu unterpflanzen oder aber zur Erzielung einer ökologisch aktiveren Fläche der Begrünung durch die Natur (Sukzessionsfläche) zu überlassen.

■ 2. Anlage einer Strauchhecke

Zur Einbindung des Baugebietes und des Parkplatzes am Süd-Ostrand der Baufläche soll die Freifläche auf einem 5 m breiten Streifen eine heckenartig angelegte Strauchpflanzung (siehe Artenliste) mit randlicher Sukzessionsfläche das Baugebiet in die freie Landschaft einbinden.

■ 3. Grünordnerische Gestaltung des Spielplatzes

Die Flächen des Kinderspielplatzes sind als öffentliche Grünfläche parkartig/landschaftsgerecht zu gestalten und mit einer strapazierfähigen Landschaftsrasenmischung einzusäen. Im Bereich von eventuell aufzustellenden Spielgeräten ist als Bodenbelag Sand o.ä. zulässig. Es ist auf die Verwendung 'strapazierfähiger' Gehölzarten im Spielbereich zu achten.

■ 4. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft in Stand zu halten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden, und sind, sofern sie nicht als Zufahrt oder Gebäudeerschließung benötigt werden, zu begrünen.

Bei allen privaten Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind weitestgehend einheimische Laubbaum- und Straucharten zu verwenden sowie 'Bauemgartengehölze'. In jedem Hausgarten ist mindestens ein groß- bis mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen.

Die Bäume sind dauernd zu erhalten. Im Falle eines notwendigen Ersatzes, bedingt durch Absterben der Bäume oder Ähnliches, sind die entsprechenden Bäume gleichartig zu ersetzen. Die Flächen zwischen Baugrenze und halböffentlichem Verkehrsraum dienen der Erweiterung und Durchgrünung des Straßenraumes. Aus diesem Grund sind keine geschlossenen hohen Pflanzungen zulässig. Die Verwendung von Koniferenhecken wird ausgeschlossen. Die Flächen der Vorgärten sind mit Rasen/Blumenwiese einzusäen oder mit überwiegend einheimischen Stauden und Gehölzen zu bepflanzen.

Die Begrünung der Dächer und Nebenanlagen, zum Beispiel Garagen und Carports, ist erwünscht. Als Beläge für die befestigten Flächen, wie Einfahrten und Eingangswege, sind versickerungsfähige Materialien wie kleinteilige Natursteinpflaster oder wassergebundene Decken und Schotterrasen zu verwenden. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig. Pro 2 Stellplätze ist zusätzlich ein Laub- oder Obstbaum im Vorgartenbereich zu pflanzen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Dachform/Drempel

Drempel sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Flachdächer sind nur für Garagen zulässig. Die Drempelhöhe wird definiert als Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Drempelhöhe dient der Dachgeschossfertigfußboden.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metallelemente sowie grelle Farben zu vermeiden. Ausgenommen hiervon sind ausdrücklich Anlagen auf der Dachfläche zur Verwertung erneuerbarer Energien, die in ihrer Gestaltung dennoch möglichst unauffällig gehalten werden sollen. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind vorrangig natürliche und ortstypische Materialien zu verwenden.

2.3 Freiflächen

Gemäß §10 Abs. 3 LBauO Rheinland-Pfalz sollen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

2.4 Einfriedungen

Stellplätze sind als offene Anlagen zu gestalten und dürfen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden. Vor den Garagen ist ein ausreichender Stauraum auszuweisen. Die Einfriedung der Vorgärten darf bis zu 0,50 m Höhe massiv oder als Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 0,90 m erfolgen. Rückwärtige Einfriedungen dürfen als Hecken und Zäune bis 2,00 m Höhe erfolgen, wobei der massive Teil 0,50 m nicht überschreiten darf. Bei den rückwärtigen Einfriedungen an landwirtschaftlich genutzten Flächen muss ein Grenzabstand von min. 0,50 m gewahrt werden.

2.5 Aufschüttungen und Abtragungen

Bei der Geländeanlage sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen. Beim Bau der Erschließungsanlagen hat der jeweilige Grundstückseigentümer Aufschüttungen und Abtragungen im Verhältnis von max. 1 : 2 bis 3,0 m Tiefe ab Straßenbegrenzungslinie sowie Stützmauern auf seinem Grundstück entschädigungslos zu dulden.

2.6 Art der Bepflanzung der privaten Grundstücke

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind ausschließlich heimische Gehölze, hochstämmige Laubbäume und bodenständige Sträucher zu verwenden.

3. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

3.1 Kulturdenkmäler

Funde müssen gemäß §17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden.

3.2 Regenwassernutzung

Es wird vorgeschlagen, je Wohngebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 3 m³ Fassungsvermögen zu installieren, in der von den Dachflächen abfließendes Regenwasser gesammelt werden soll.

3.3 Ingenieurgeologie

Es wird empfohlen, im Plangebiet eine Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 1054 durchführen zu lassen.

3.4 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.

3.5 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß §42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden. Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes haben mit Bäumen, Sträuchern und einzelnen Rebstöcken von den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 48 Nachbarrechtsgesetz - die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten.

3.6 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen

Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 162 sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fern zu halten.

3.7 Maßnahmen für den Naturschutz gemäß §135a - c BauGB

Alle Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) nach §9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, werden gemäß §135 a - c BauGB der Gesamtheit der Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Ausgefertigt:

Achtelsbach, 1. 1. OKT. 2000



Ortsgemeinde Achtelsbach

Ar. Wild
Wild, Ortsbürgermeister

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 in Bezug auf einzuhaltende Mindestgrenzabstände nach den Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.

Obstbäume

Malus domestica (Apfelbaum)
Prunus avium juliana (Süßkirsche)
Prunus cerasifera (Kirschpflaume)
Prunus cerasus (Sauerkirsche)
Prunus domestica domestica (Zwetschge)
Prunus domestica italica (Reineclaude)
Prunus domestica syriaca (Mirabelle)
Pyrus communis (Birnbäum)

Relativ strapazierfähige Gehölze, Spielplatz

Acer campestre (Feldahorn)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Straßenbäume

Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn)
Corylus colurna (Baum-Hasel)
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' (Esche)
Tilia cordata 'Greenspire' (Winter-Linde)

Niedrige Gehölze/Stauden

Hedera helix (Efeu)
Hypericum calycinum (Johanniskraut)
Pachysandra terminalis (Schattengrün)
Potentilla fruticosa (Fingerkraut)
Rosa nitida (Glanzrose)
Vinca minor (Immergrün)

Gehölze für Privatgärten

Einzelbäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus minor (Feldulme)

Sträucher und Heckengehölze

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa spec. (Rosen)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Viburnum lantana (Wasserschneeball)

Wandbegrünung

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

Stauden

Alchemilla mollis (Frauenmantel)
Bergenia cordifolia (Bergenie)
Hosta spec. (Funkie)