

## 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 (**Teilgeltungsbereich A**) wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### 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), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind gem. § 17 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

#### Nutzungsschablone

FESTSETZUNGEN	
Gebietsart	WA
Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)	0,5
Zahl der Vollgeschosse	1
Bauweise	Einzelhäuser

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

Im Baugebiet sind ausschließlich Einzelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

#### 1.4 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.

#### 1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 2 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. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 1 Meter von der Strassenbegrenzungslinie einzuhalten. Pro Wohngebäude sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

**1.6 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.

**1.7 Zwischen der Vorderfront der Wohnhäuser mit Nebenanlagen und der Straßenbegrenzungslinie ist das Anpflanzen von Hecken sowie die Errichtung von Zäunen und Mauern nicht zulässig.**

**1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 1(a) BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b i.V.m. § 9 Abs. 1(a) BauGB**

- **Gestaltung der privaten Grundstücksflächen als Nutz- und Landschaftsgärten**

Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen soll wie folgt vorgenommen werden:

Die privaten Grundstücksflächen sollen als Nutzgärten oder landschaftsgärtnerisch angelegt und dauerhaft erhalten werden. Vorgärten sollen begrünt werden, sofern sie nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt werden. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sollen überwiegend heimische Laubgehölze und "Bauerngartengehölze" entsprechend der Artenliste verwendet werden. Jedes Hausgrundstück soll im Vorgartenbereich sowie im rückwärtigen Garten mit jeweils mindestens einem hochstämmigen Obstbaum oder einem großkronigen Laubbaum bepflanzt werden, der dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen ist. Die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen soll bei den Grundstücken die an die freie Feldflur grenzen im Randbereich zur offenen Landschaft erfolgen.

- Für den **Teilgeltungsbereich B** werden als landespflegerische Ausgleichsfläche folgenden Maßnahmen festgesetzt:

Auf dem Flurstück Gemarkung Elchweiler Flur 5 Flurstück Nr. 7 ist eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind Hochstamm-Obstbäume oder Wildobst gemäß der Artenliste alle 10 m versetzt zu pflanzen. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen gemäß Artenliste. Im zu entwickelnden Obstbestand ist eine blütenreiche Wiese zu entwickeln und extensiv zu bewirtschaften. Die Wiese ist als weischürige Wiese zu nutzen, das Mähgut ist abzuführen. Bei auftretendem Nährstoffmangel soll eine K-/P-Gründüngung erfolgen. Auf jegliche Stickstoffdüngung ist zu verzichten.

## **2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

**2.1 Besondere Anforderungen an den Brandschutz**

Die Gebäude im Plangebiet sind mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harter Bedachung auszuführen.

**2.1 Dachgestaltung**

Es sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind nur für Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und Garagen zulässig. Als Dacheindeckung werden mit der Ausnahme von Gründächern schieferfarbige Materialien empfohlen.

## **2.2 Freiflächen**

Gemäß § 10 Abs. 4 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. Zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sollen versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc. ) verwendet werden.

## **2.3 Aufschüttungen und Abtragungen**

Bei der Geländeanlegung (Aufschüttungen und Abtragungen) sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.

## **2.5 Art der Bepflanzung der privaten Grundstücke**

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sollen weit gehend heimische Gehölze, hochstämmige Laubbäume und bodenständige Sträucher gemäß der Artenliste verwendet werden.

# **3. Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

## **3.1 Kulturdenkmäler**

Funde müssen gemäß § 17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden.

## **3.2 Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern.

Hierzu soll vor Einleitung des auf den Grundstücken anfallenden Regenwassers dieses in Regenspeicherschächten mit integrierter Schwimmerdrossel zurückgehalten werden. Die Größe des Rückhaltevolumens sollte  $> 2 \text{ m}^3$  sein. Alternativ hierzu können auch Teichmulden angelegt werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass durch eine geeignete Drosseleinrichtung eine vergleichende Wirkung erzielt wird. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden.

Ist eine vollständige Versickerung nachweislich teilweise oder gar nicht möglich, soll das überschüssige Niederschlagswassers mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer unter Zwischenschaltung zentraler Rückhaltung / Versickerungsanlagen mittelbar oder unmittelbar abgeleitet werden.

Ferner wird auf den privaten Grundstücken empfohlen, das Niederschlagswasser soweit wie möglich in Zisternen zu sammeln und einer Wiederverwendung zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zuzuführen.

## **3.3 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.

**3.4 Maßnahmen für den Naturschutz gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 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 § 9 Abs.1a BauGB i.V.m. § 135 a - c BauGB der Gesamtheit der Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

**Ausgefertigt:**

Elchweiler, 15.03.2003

  
Ortsgemeinde Elchweiler  
*Stöckmar*  
Stöckmar, 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.

### Pflanzenliste

#### Obstbäume

Malus domestica (Apfelbaum)  
Prunus avium juliana (Kirsche)  
Prunus cerasifera (Pflaume)  
Prunus cerasus (Sauerkirsche)  
Prunus domestica (Zwetschge)  
Prunus syriaca (Mirabelle)  
Pyrus communis (Birnbäum)

#### Sträucher und Heckengehölze

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Rosa spec. (Rosen)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Tilia cordata (Winter-Linde)

#### Wandbegrünung

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

#### 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

Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)  
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)  
Rosa spec. (Rosen)  
Sorbus torminalis (Elsbeere)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

##### Ungiftige Sträucher

Carpinus betulus (Hainbuche)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)  
Rosa spec. (Rosen)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)