

## 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.

Das Gebiet 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 sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- 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)	0,4
Zahl der Vollgeschosse	1
Bauweise	Einzel-, Doppelhäuser

Gemäß §19 Abs.4 BauNVO wird eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche durch die in §19 Abs.4 BauNVO angeführten Nebenanlagen ausgeschlossen.

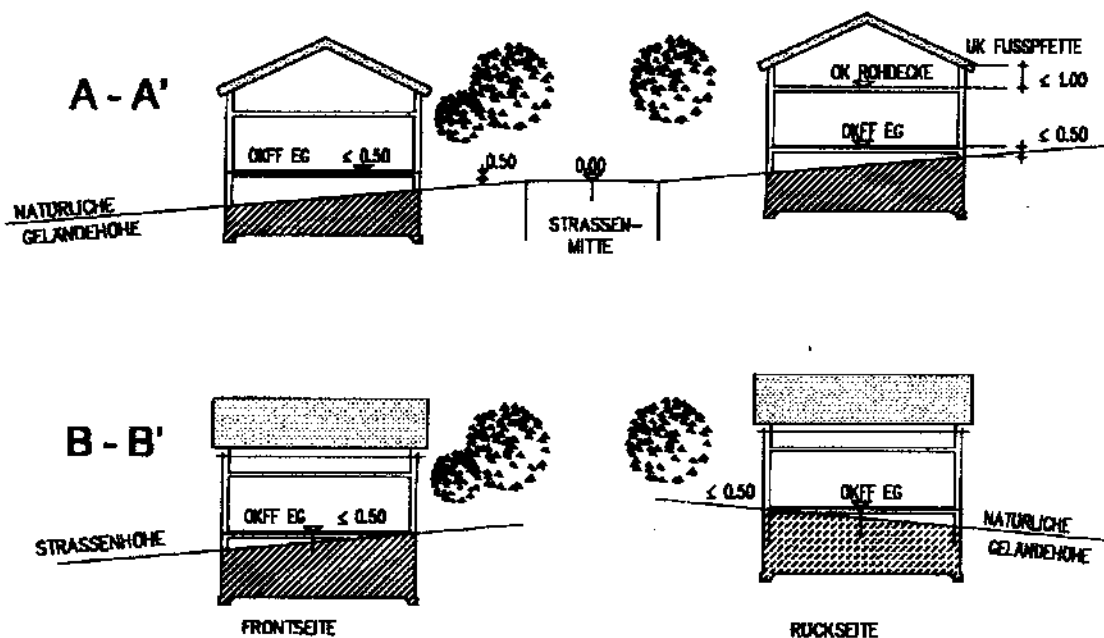
1.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß §18 BauNVO

Die Höhenlage baulicher Anlagen (Hauptgebäude) ist wie folgt festgesetzt:

Bei bergseitiger Erschließung ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe auf max. 0,50 m (gemessen in der Frontseite der Gebäudemitte) über der angrenzenden Strassenverkehrsfläche (gemessen in der Strassenmitte) festgesetzt.

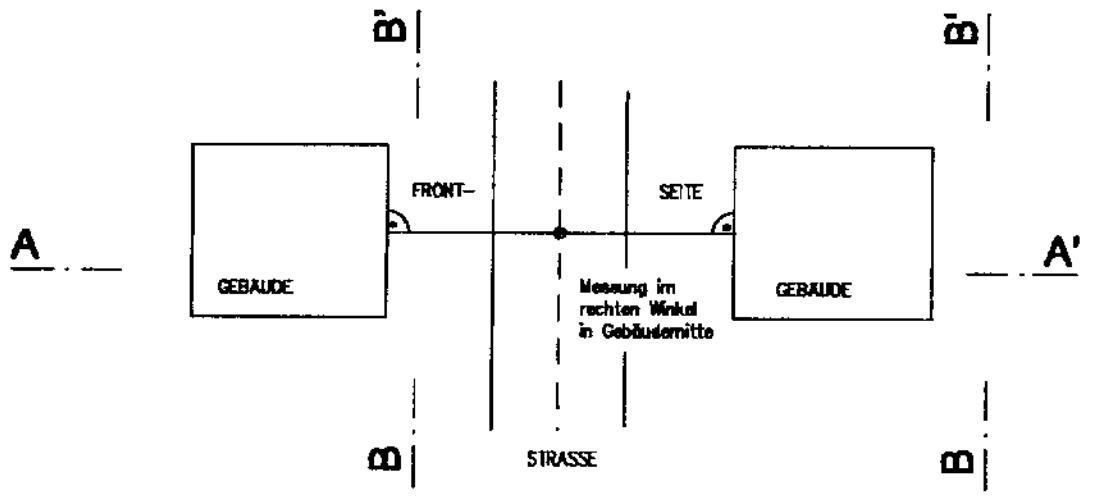
Bei talseitiger Erschließung ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe auf max. 0,50 m (gemessen am höchstgelegenen Berührungspunkt des Gebäudes zur natürlicher Geländehöhe) über der bergseitig angrenzenden natürlicher Geländehöhe festgesetzt.

Höhenlage der Gebäude (schematisch), ohne Maßstab



bergseitige Erschließung

talseitige Erschließung



**1.4 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB**

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

**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, Stellplätze und Garagen 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. 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.

**1.7 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 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB**

Die öffentlichen Strassenverkehrsflächen sind in der Planurkunde bemast.

**1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß §9 Abs.1 Nr.21 BauGB**

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht umfasst die planungsrechtliche Voraussetzung für den Erschließungsträger zur Anlage und Unterhaltung einer Rohrleitung zur Ableitung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers.

**1.10 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 (1A)**

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

Die privaten Grundstücksflächen sind als Nutzgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt werden.

Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind überwiegend heimische Laubgehölze und "Bauergartengehölze" entsprechend der Artenliste zu verwenden. 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.

◆ **Landschaftsgerechte Gestaltung der offene Gräben (2A)**

Das im Baugebiet anfallende Regenwasser und unverschmutzte Oberflächenwassers soll in offenen Gräben zur Rückhalte- und Versickerungsfläche weitergeführt werden. Die Gräben sollen mit einem ausreichend breiten Puffergürtel angelegt werden, wo sich ein- und zweischürige Gewässerrandstreifen miteinander abwechseln. Die Böschungen sollen nicht unter einem Winkel von 1 : 2 angelegt werden. Sofern es die hydraulischen Berechnungen erlauben, sollen die Gräben eine maximale Tiefe von 0,5 m gemessen ab Böschungsoberkante nicht überschreiten. Eine Sohlbefestigung soll nicht erfolgen. In 'kritischen', durch die dynamische Eigenentwicklung gefährdeten, Bereichen sind Gehölze, Steinschüttungen oder Steinschüttungen in Verbindung mit einem Weidenzweigenbesatz vorzusehen. Die dynamische Eigenentwicklung der Gräben ist durch Einbau von Störsteinen zu unterstützen.

◆ **Pflanzung einer Streuobstwiese (3A)**

Auf der südlich angrenzenden Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind Hochstamm-Obstbäume oder Wildobst gemäß der Artenliste und der Darstellung im Maßnahmenplan alle 10 m versetzt zu pflanzen. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen gemäß Artenliste. Im zu entwickelnden Obstbestand sind die blütenreichen Wiesen zu erhalten und zu extensivieren. Die Wiesen sind als zweischürige Wiese zu nutzen, das Mahgut ist abzuführen. Bei auftretendem Nährstoffmangel soll eine K-/P-Grunddüngung erfolgen. Auf jegliche Stickstoffdüngung ist zu verzichten.

◆ **Entwicklung von multifunktionalen Grünstrukturen im Bereich der Versickerungs- und Rückhalteflächen (4A)**

Der überschüssige unverschmutzte Oberflächenabfluss aus den privaten Grundstücksflächen soll in treppenartig angeordneten zentralen Regenrückhaltermulden, einer „Muldengalerie“, im Südosten aufgefangen und dort gezielt versickert werden. Die Randbereiche der offenen Mulden sind extensiv zu pflegen. Sie sind Teil der öffentlichen Versickerungsanlagen. Es ist Wert darauf zu legen, dass das zu versickernde Wasser über eine Oberbodenpassage in den Untergrund gelangt, da diese Funktionen für die Reinigung des Wassers übernimmt. Die für die zentrale Versickerung von Oberflächenwasser abgegrenzte Fläche ist landschaftsgerecht zu gestalten und zu entwickeln. Die Mulden sind entsprechend den Standortverhältnissen als extensiv genutzte Feucht- und Nasswiesen zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Mulden sollen eine maximale Tiefe von 0,10 bis 0,20 cm (maximal 0,30 cm) nicht überschreiten und sich treppenartig entsprechend dem Verlauf der Höhenlinien der Topografie anpassen. Ziel soll es sein, die Rückhalteflächen landschaftsgerecht einzubinden. Die Muldenflächen sollen andererseits aufgrund ihrer geringen Reliefenergie naturnah extensiv gepflegt werden.

◆ **Pflanzung von Laubbaumreihen (5A)**

Entlang der nach Süden führenden Fuß- und Radwege sind Laubbaumreihen anzupflanzen. Es sind mittelkronige Laubbäume oder Wildobst gemäß der Artenliste und der Darstellung im Maßnahmenplan zu pflanzen. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen gemäß Artenliste. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche am Wendehammer ist eine Baumgruppe aus 3 hochstämmigen Laubbäumen gemäß der Artenliste und der Darstellung im Maßnahmenplan anzupflanzen.

**Externe landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen i.V.m. §1a Abs.3 BauGB**

◆ **Entwicklung von extensiv genutzten blütenreichen Mähwiese (6A)**

Auf den derzeit intensiv als Acker genutzten Flächen (Getreideanbau) in der Gemarkung Gimweiler in der Flur 6 auf Parzelle 6/1 sind blütenreiche, extensiv genutzte Wiesen aufzubauen. Die Wiesen sind als zweischürige Wiesen entsprechend den Vorgaben des FUL zu nutzen, das Mahgut ist abzuführen. Bei auftretendem Nährstoffmangel soll eine K-/P-Grunddüngung erfolgen. Stickstoffdüngung darf lediglich als Festmist erfolgen. Auf den Ackerflächen ist wenn möglich anfallendes Mahdgut aus bestehenden extensiv genutzten Wiesen und Weiden aufzubringen, so dass sich sukzessiv eine Wiese ähnlicher Artenzusammensetzung entwickeln kann (Heugrassaart).

Bei einer Ansaat mit Standardmischungen sind nur arten- und krautreiche Mischungen zulässig, die den Vorgaben des FUL – Programmes entsprechen. Die Nutzung und Pflege ist durch einen ortsansässigen Landwirt zu gewährleisten.

◆ **Entwicklung von Obstbaumreihen (7A)**

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist eine Obstbaumreihe zu entwickeln. Es sind 20 Hochstamm-Obstbäume oder Wildobst gemäß der Artenliste und der Darstellung im Maßnahmenplan zu pflanzen. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen gemäß Artenliste. Im Sinne eines langfristig tragfähigen Konzeptes können in Teilbereichen statt der Obstbäume Wildobst als Einzelgehölze gepflanzt werden.

## 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* (Birnenbaum)

#### Ufergehölze

*Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel)  
*Ligustrum vulgare* (Liguster)  
*Prunus spinosa* (Schlehe)  
*Prunus padus* (Traubenkirsche)  
*Salix caprea* (Sal-Weide)  
*Sambucus racemosa* (Trauben - Holunder)  
*Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)  
*Viburnum opulus* (Gew. Schneeball)

#### 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)

#### Straßenbäume

*Acer platanoides* 'Cleveland' (Spitz-Ahorn)  
*Fraxinus excelsior* 'Westhofs' (Esche)  
*Tilia cordata* 'Greenspire' (Winter-Linde)

#### Gehölze für Privatgärten

##### Einzelbäume

*Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)  
*Acer platanoides* (Spitzahorn)  
*Aesculus hippocastanum* (Roskastanie)  
*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)

##### Wandbegrünung

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

## **2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **2.1 Drempe**

Drempe sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Die Drempehöhe wird festgesetzt als Maß zwischen Unterkante Fußpfette und Oberkante Rohdecke des entsprechenden Geschosses.

### **2.2 Dachgestaltung**

Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° 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.

### **2.3 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 und Farben zu verwenden.

### **2.4 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 sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig.

### **2.5 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. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 1 Meter von der Strassenbegrenzungslinie einzuhalten. Als Einfriedungen der Grundstücke sind Hecken aus Laubgehölzen und Holzzäune zulässig. Maschendraht ist nur an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und nur in Verbindung mit Heckenpflanzen zulässig.

### **2.6 Aufschüttungen und Abtragungen**

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

### **2.7 Art der Bepflanzung der privaten Grundstücke**

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind weit gehend heimische Gehölze, hochstämmige Laubbäume und bodenständige Sträucher gemäß der Artenliste zu verwenden.

### **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. 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 nicht möglich, sollen die o. g. Systeme einen Überlauf erhalten, über den das überschüssige Niederschlagswasser in die öffentlichen Regenwasserkanäle eingeleitet werden kann und auf die südlichen angrenzenden Flächen zur Rückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Regenwassers geleitet wird, wo es breitflächig abfließen und versickern kann.

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.

#### **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 Ingenieurgeologie

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

### 3.8 Bauverbot an öffentlichen Straßen gemäß §22 LStrG

Gemäß §22 Landesstraßengesetz von Rheinland-Pfalz sind Hochbauten an Landesstraßen (L 170) in einer Entfernung von 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht zulässig.

Ausgefertigt:

Gimbweiler, 2 5. SEP. 2001



Ortsgemeinde Gimweiler

*Kreulich*  
Kreulich, Ortsbürgermeister