



Bebauungsplan

„Im Schlüssel“

Inhalt:

I. Plan

(S. 2)

II. Textliche Festsetzungen (S. 3 - 18)

BEBAUUNGSPLAN "IM SCHLÜSSEL" IN DER STADT ROCKENHAUSEN

ORTSTEIL DÖRNBACH

DONNERSBERGKREIS

- Arbeitsexemplar

Rechtsgrundlagen

- Baugesetz (BauG) in der Fassung vom 27. August 1987 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2102) unter Berücksichtigung der Änderung durch das Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 465)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesplanung Rheinland-Pfalz (LPlan) in der Fassung vom 24. November 1998 (OVBl. S. 365)
- Bundesnaturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 689), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. April 1998 (BGBl. I S. 823)
- Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfG) in der Fassung vom 03. Februar 1979 (OVBl. S. 36), in der am 01. Mai 1987 gefassten Fassung (OVBl. S. 70), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Juni 1994 (OVBl. S. 280)
- Bundes-Immobilienschutzgesetz (ImmSchG) in der Fassung vom 14. Juli 1990 (BGBl. I S. 800), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. Juli 1995 (BGBl. I S. 830)
- Genehmigung Rheinland Pfalz (Gene) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (OVBl. S. 153), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. März 1996 (OVBl. S. 152)
- Dammenschutz und -Pflegegesetz (DStPfG) vom 23.03.1978 (OVBl. S. 196) zuletzt geändert am 05.10.1990 (OVBl. S. 277)
- Landesdenkmalschutzgesetz (LDMG) vom 01.08.1977 zuletzt geändert am 08.04.1981

Der Stadt-/Bürgermeister hat am 24.6.99 gem. § 2 (1) BauG die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 24.6.99 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 (2) BauG öffentlich ausgestellt. Die Dauer der Auslegung beträgt 30 Tage. Die Dauer der Auslegung beginnt am 24.6.99 mit dem Hinweiskennzeichen, das den Bürger Gelegenheit zur Abgabe von Anregungen während der Auslegung gibt, vorgelegt werden können.

Die Darstellungsart des Bebauungsplans ist die Darstellung des Bebauungsplans als Karte. Die Darstellung des Bebauungsplans ist die Darstellung des Bebauungsplans als Karte.

Die Darstellungsart des Bebauungsplans ist die Darstellung des Bebauungsplans als Karte.

Die Darstellungsart des Bebauungsplans ist die Darstellung des Bebauungsplans als Karte.

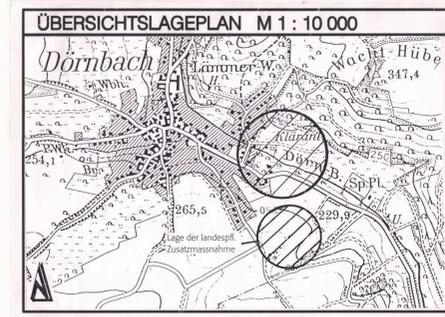


WA 1	II	WA 2	II
0,3	0,6	0,3	0,6
SD,WD,KWD	30-40°	SD,WD,KWD	30-40°
TH _{max} = 6,50m	0	TH _{max} = 4,00m	0

WA 3	II	WA 4	II
0,3	0,6	0,3	0,6
SD,WD,KWD	30-40°	SD,WD,KWD	30-40°
TH _{max} = 5,30m	0	TH _{max} = 8,00m	0

MD 1	II
0,3	0,6
SD,WD,KWD	30-40°
TH _{max} = 4,00m	0

- ZEICHENERKLÄRUNG**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG, § 136 II BauG)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG, § 136 II BauG)
 - 0,3/0,6/0,9 Grundflächenzahl / zul. Grundfläche
 - 0,3/0,6/0,9 Geschossflächenzahl / zul. Geschossfläche
 - I-II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - TH_{max}-100 zulässige Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
 - Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG, § 136 II BauG)
 - o Offene Bauweise
 - o Bauweise
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauG)
 - o Straßenverkehrsflächen
 - o Straßenbegrenzungslinie
 - Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Verankerung von Niederschlagswasser, sowie für Abflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauG)
 - o Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauG)
 - o Grünflächen (öffentlich)
 - o Spielplatz
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 6 BauG)
 - o Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und (6) BauG)
 - o Anpflanzen von Bäumen
 - o Erhaltung von Bäumen
 - Sonstige Planzeichen
 - o mit Geh- / Fahr- / Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauG)
 - o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauG)
 - o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 9 (1) Nr. 1-3 BauG, § 1 (4) BauNVO)
 - o Satteldach / Pultdach / Zeltdach
 - o Walmdach / Tonnendach
 - o Freistrichtung
 - o Bestehende Gebäude
 - o Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauG)
 - o Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauG)
 - o Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 und (6) BauG) (Die vermuteten Altablagerungen (ehem. Kläranlage) werden im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend dem Rückbaukonzept untersucht und ggf. entfernt oder gesichert)



ENTWURF

GEÄNDERT	BEARBEITET	GEPRÜFT	DATUM
BAUHERR	STADT ROCKENHAUSEN ORTSTEIL DÖRNBACH DONNERSBERGKREIS		BAUHERR
PROJEKT BEZ.	BEBAUUNGSPLAN "IM SCHLÜSSEL"		
ZEICHNUNG	RECHTSPLAN		
ZEICHEN	VERMESSEN	BEARBEITET	GEZEICHNET
DATUM	JULI 99	JULI 99	JULI 99
PROJEKT NR.	D 97060.00		ENTWURFSVERFASSER
MASSSTAB		1 : 500	
BLATTGRÖSSE		142 x 0,70	
BLATT NR.			
ENTWURFSVERFASSER			
igra		Luitpoldstraße 60 67 808 Rockenhausen Telefon: 0 63 61 91 90 Telefax: 0 63 61 91 91 00 e-mail: info@igra.de	
D 97060.00		565	
AUGUST 1999			



OBJEKT: Projekt-Nr.: D 97060

PROJEKT: Bebauungsplan "Im Schlüssel" in der Stadt Rockenhausen, Ortsteil Dörnbach

mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie integriertem Landespflegerischen Planungsbeitrag

Textliche Festsetzungen

AUFTRAGGEBER: Palatia Ingenieur und Städtebau GmbH
Bezirksamtsstraße 27
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

den 30. 9. 99

(Stempel)

(Unterschrift)

BEARBEITER: igr mbH
Luitpoldstraße 60
67806 Rockenhausen
Telefon: 0 63 61.91 90
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen,

im Februar 1999



(Stempel)

(Unterschrift)

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) gemäß § 4 BauNVO und "Dorfgebiet" (MD 1) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich **WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 (Allgemeines Wohngebiet)** richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Sonstige Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

Im Bereich **MD 1 (Dorfgebiet)** richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 5 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 5 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 18 BauNVO und § 9 Abs. 4 i. V. m. § 88 LBauO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und MD 1) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des weiteren durch Festsetzungen zur Traufhöhe und Sockelhöhe bzw. der Höhe des Rohfußbodens gesteuert. Die Festsetzung des Rohfußbodens bezieht sich auch auf Nebenanlagen.

Folgende Festsetzungen gelten in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes:

	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	MD 1
GRZ	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
GFZ	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Zahl der Vollgeschoße	II	II	II	II	II
Höhe Rohfußboden s_{max} als Mittelwert	0,5 m				
max. Anzahl der Wohnungen pro Grundstück	2 Wohnungen				
Traufhöhe Th_{max}	6,5 m	4,0 m	5,30 m	8,0 m	4,0 m

Bei den Grundstücken am Ende der Wendeanlagen ist die Höhe der verlängerten bzw. verbreiterten Straße in Mitte des Baufensters anzusetzen.

In den Gebieten WA 1a, WA 1b, wird die Traufhöhe zu der die Grundstücke erschließenden Planstraße (talseitige Traufhöhe) auf maximal 6,50 m, auf der straßenabgewandten Seite (bergseitige Traufhöhe) auf 6,50 m begrenzt.

In dem Gebiet WA 2b wird die Traufhöhe zu der das Grundstück erschließenden Straßen (bergseitige Traufhöhe) auf 4,0 m, auf der straßenabgewandten Seite (talseitige Traufhöhe) ebenfalls auf maximal 4,0 m festgesetzt. *s. Seite 3 * ?*

In dem Gebiet WA 3b wird die Traufhöhe zu der das Grundstück erschließenden Straße (bergseitige Traufhöhe) auf 5,3 m auf der straßenabgewandten Seite (talseitige Traufhöhe) ebenfalls auf maximal 5,3 m festgesetzt.

Im Gebiet WA 4a bzw. 4b wird die Traufhöhe zu der Planstraße A bzw. B (bergseitige Traufhöhe) auf 8,0 m, auf der straßenabgewandten Seite (talseitige Traufhöhe) ebenfalls auf maximal 8,0 m festgesetzt.

Im Gebiet MD 1a wird die Traufhöhe zur Planstraße A (bergseitige Traufhöhe) (die das Baugebiet erschließende Straße) auf 4,0 m, auf der straßenabgewandten Seite (talseitige Traufhöhe) ebenfalls auf maximal 4,0 m festgesetzt.

Bezogen auf das natürliche Gelände ist somit im WA 1 bergseitig nur ein Geschöß, im WA 2 und WA 4 talseitig zwei Geschöße sichtbar.

Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der äußeren Wandhaut definiert. Als Bezugspunkt ist von der Straßenachse der Planstraße der das Grundstück erschließenden Straße in Grundstücksmittle auszugehen. Der Zusatz des Buchstabens bei der Gebietsbezeichnung beschreibt die das Gebiet erschließende Straße und damit die Bezugsachse von der die Bezugshöhe zu entnehmen ist..

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4) und im Dorfgebiet (MD 1) sind maximal zweigeschößige Gebäude zulässig.

I.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
WA 1	offene	Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen
WA 2	offene	Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen
WA 3	offene	Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen
WA 4	offene	Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen
MD 1	offene	Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

I.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken ist durch die Angabe von Hauptfir-strichtungen entsprechend der zeichnerischen Darstellung festgesetzt.

I.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen nur auf den überbaubaren Flächen errichtet werden. Stellplätze, Garagen und Carports sind auch in der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig.

Es sind gemäß § 12 BauNVO i. V. m. § 45 LBauO 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten.

I.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

I.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind die im Bebauungsplan eingetragenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

I.8 Anzahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und MD 1 wird die Anzahl der Wohnungen auf zwei begrenzt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

II.1 Dächer

II.1.1 Dachform und -materialien

Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen in den allgemeinen Wohngebieten und im Dorfgebiet sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach auszuführen und mit Ziegeln oder Dachbetonsteinen der Farbe Naturrot, Braun und Zwischentönen aus Rot und Braun sowie naturbelassene Holzeindeckungen zu decken. Dachbegrünung und Sonnenkollektoren auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind ebenfalls zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 7 LBauO).

II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für alle Wohngebiete im Plangebiet auf 30° bis 40° festgesetzt.

Für Nebengebäude, Garagen ist die zulässige Dachneigung auf 15° bis 40° festgesetzt. Carports sind auch mit Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig.

II.1.3 Kniestöcke, Trauf- und Firsthöhe

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m, gemessen von der Oberkante Geschoßdecke bis Oberkante Fußpfette, zulässig.

Gebiet	maximale Traufhöhe (Th_{max})
WA 1	6,50 m
WA 2	4,00 m
WA 3	5,30 m
WA 4	8,00 m
MD 1	4,00 m

II.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind auf maximal $2/3$ der Gesamtlänge zulässig.

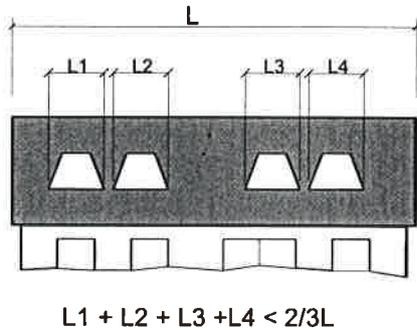


Bild 1: Schema Dachaufbauten

Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, sind diese in gleicher Höhe und gleichem Material auszuführen. Satteldachgauben haben stehende Formate einzuhalten (Höhe größer als Breite).

II.2 Materialien

Für die Außenwandflächen sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk und Holz zulässig.

Für Flächen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auch Glas und glasähnliche Materialien sowie Metall und Kunststoffe zulässig.

Für Dachrandeinfassung, Gaubeneinfassung, Fassaden im Dachgeschoß sind auch Metalle zulässig.

II.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.

II.4 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

Wegen der topographischen Lage des Baugebietes sind beidseitig der Planstraßen Böschungen auf privaten Grundstücksflächen erforderlich. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

II.5 Antennen und Werbeanlagen

Antennen:

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne und eine Satellitenanlage als Sammelanlage zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 6 LBauO). Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Größe von 0,4 m x 0,6 m (H x B) zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 1 LBauO).

II.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Straßenseite mit einer Sockelhöhe bis zu 0,4 m und insgesamt bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Dabei dürfen Sockel nur aus Naturstein oder natursteinähnlichem Material, Zäune aus Holz hergestellt werden. Als Einfriedungen sind auch Laubgehölze und Holzzäune zulässig.

Seitliche Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,5 m, gemessen vom anstehenden Gelände, betragen.

III. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den betroffenen Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

III.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

III.1.1 Bäume im Straßenraum

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen ist ein hochstämmiger Laubbaum (3 x verpflanzt) der Artenlisten A und B zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den angegebenen Standorten kann im Einzelfall abgewichen werden.

Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

III.1.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind zu 30 % geschlossene Gehölzpflanzungen anzulegen. Für die Bepflanzung sind Heister und Sträucher aus der Artenliste D mit mindestens einem Exemplar pro 1,5 m², unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 300 m² ist ein Laubbaum/Streuobst der Artenliste B zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den verbleibenden Flächen sind Wiesen und Wildblumenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Flächen, die der naturnahen Versickerung von Oberflächenwasser dienen, sind nur 20 % mit Gehölzen und Gehölzflächen der Artengruppe C zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die restlichen Flächen sind als naturnahe Wiesen herzustellen.

Als weitere Ersatzmaßnahme wird eine Fläche südlich des Plangebietes mit der Flurstücksnummer 1278 Gemarkung Dörnbach "Im Hintergrund" für den Ausgleich herangezogen. Es sind gemäß der Planzeichnung, Anhang 1, 30 hochstämmige Obstbäume aus der Artenliste B im Wiesenbereich des stadt eigenen Grundstückes zu pflanzen sowie die Wiese extensiv zu pflegen. Der angrenzende Krautbestand ist im Böschungsbereich zur landwirtschaftlichen Fläche durch eine Heckenpflanzung mit einheimischen standortgerechten Heckenpflanzungen abzapflanzen. Die zentrale Gebüschstruktur ist durch Baumpflanzungen in zwei Teilbereichen zu ergänzen und zu entwickeln.

III.2 Maßnahmen auf privaten Flächen

III.2.1 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Oberboden ist von Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen.

III.2.2 Begrünung der Grundstücke

Die Grundstücke sind mit mindestens einem Baum der Artenliste A oder B und mit mindestens 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern der Artenliste D zu bepflanzen. Bei der Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste D zu entnehmen.

III.2.3 Bodenbeläge

Die Zuwegungen und Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden.

III.2.4 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwege, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken versickert werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m² versiegelter Grundfläche betragen.

Eine Reduzierung der Einstauhäufigkeit kann durch Anlage und Betrieb von Zisternen erreicht werden.

Durch eine extensive Dachbegrünung kann sich das auf den Dächern anfallende Oberflächenwasser nochmals um bis zu 20 % reduzieren.

Es sollen ausschließlich oberflächennahe Versickerungsmaßnahmen, welche die Filtereigenschaften der oberen Bodenschichten nutzen (z. B. die Versickerung über Mulden) mit einer max. Tiefe bis 0,30 m angelegt werden.

Aufgrund der vorgeschlagenen Versickerung wird empfohlen, Kellergeschoße wasserdicht auszuführen.

Beim Bau von Regenwasserversickerungsanlagen sind entsprechend der Bauweise der Unterkellerung von Gebäuden Mindestabstände zu den Gebäudekanten einzuhalten. Ein Mindestabstand von 6,0 m wird empfohlen.

III.2.5 Regenwasserversickerungsmulden im öffentlichen Bereich

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Geltungsbereich werden Versickerungsmulden und -teiche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt, in denen Oberflächenwässer von privaten und öffentlichen Flächen versickern und verdunsten kann. Diese Flächen sind an den Rändern mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste C zu bepflanzen um die Verdunstung zu begünstigen.

III.3 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 1a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen im Plangebiet entfallen zu 20 % auf die Erschließungsflächen und zu 80 % auf die Bauflächen. Die auf die Bauflächen entfallenden Anteile werden nach § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG anteilig nach der überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet.

IV. Sonstige Hinweise

IV.1 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten.

IV.2 Untergrundverhältnisse

Bei den Grundstücken im Talauenbereich ist mit einem erhöhten Grundwasserspiegel zu rechnen. Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen.

ANHANG 1

PFLANZLISTEN

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Gemeine Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Kastanie	(<i>Aesculus spec.</i> , <i>Castanea sativa</i>)
Nußbaum	(<i>Juglans regia</i>)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1 a und Nr. 2 a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Speierling	(<i>Sorbus domestica</i>)
Wildkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus pyraeaster</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Elsbeere	(<i>Sorbus torminalis</i>)
Baumhasel	(<i>Corylus colurna</i>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)

Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel	(<i>Malus domestica</i>)
Gartenbirne	(<i>Pyrus communis</i>)
Süßkirsche	(Zuchtformen von <i>Prunus avium</i>)
Mirabelle	(<i>Prunus domestica</i> x <i>cerasifera</i>)
Zwetschge	(<i>Prunus domestica</i>)
Sauerkirsche	(<i>Prunus cerasus</i>)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1b und 2b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche

Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Grau-Weide	(<i>Salix cinerea</i>)
Ohr-Weide	(<i>Salix aurita</i>)
Silber-Weide	(<i>Salix alba</i>)
Purpur-Weide	(<i>Salix purpurea</i>)
Korb-Weide	(<i>Salix viminalis</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Wasserschneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaea</i>)
Zweigriffliiger Weißdorn	(<i>Crataegus oxyacantha</i>)

Artenliste D: Straucharten

Bibernellrose	(<i>Rosa spinosissima</i>)
Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Weichselkirsche	(<i>Prunus mahaleb</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i> , <i>Crataegus oxyantha</i>)
Berberitze	(<i>Berberis</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Sanddorn	(<i>Hippophae rhamnoides</i>)
Rotdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i> , <i>Viburnum opulus</i> , "sterile")

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste C angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Artenliste E: Kletterpflanzen

- Wurzelkletterer (z. B. Kletterhortensie)
- Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)
- Windepflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingenknöterich, Pfeifenwinde)
- Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birnen-/Kirschbäume)