



Bebauungsplan

„Auf dem Köpfchen“

Inhalt:

I. Plan

(S. 2)

II. Textliche Festsetzungen

(S. 3 - 19)

BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM KÖPFCHEN" STADT ROCKENHAUSEN, ORTSTEIL MARIENTHAL



NUTZUNGSSCHABLONE

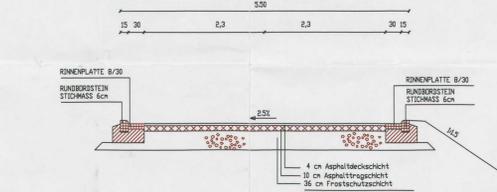
Art der baul. Nutzung	Geschoßigkeit
GRZ	GFZ
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Firsthöhe
Dachform	Dachneigung Hauptgebäude

WA1B	II
0.3	0.6
o	FHmax 13.00m
SD/WD/KWD/VPD/TD	20°-45°

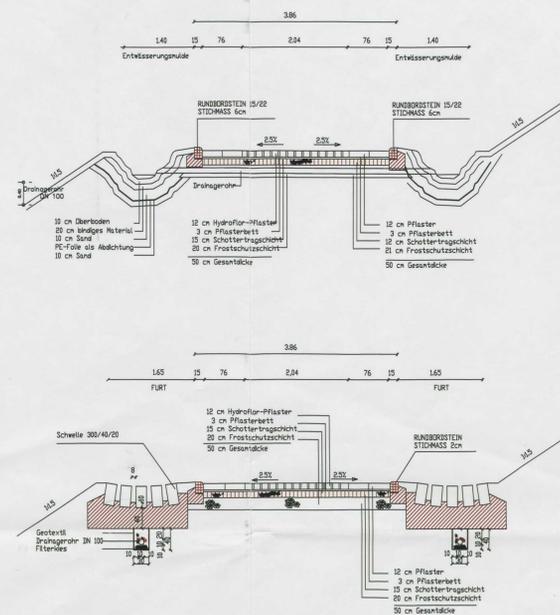
WA2A	II
0.3	0.6
o	FHmax 11.00m
SD/WD/KWD/VPD/TD	20°-45°

SO1	I
0.3	0.6
o	FHmax gemäß Plattenlag
SD/WD/KWD/VPD/TD	20°-45°

AUSBAUQUERSCHNITT PLANSTRASSE A M. 1:50



AUSBAUQUERSCHNITT PLANSTRASSE B M. 1:50



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- SO Sondergebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GFZ 0.6 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- GRZ 0.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- KWD Krüppelwalmdach
- VPD versetztes Pultdach
- TD Tonnendach

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Strassenverkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Strassenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Strassenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Höhen Straßenachse ÜNN

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen (öffentlich) (§ 9 (1) 15 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern

Umgranzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Blockheizkraftwerk (§ 9 (1) 12 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- vorgeschlagene Grundstücksgränze
- 20 KV-Freileitung
- Wasserleitung, unterirdisch
- Höhlinien
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) mit Berücksichtigung vom 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) m. V.v. 1. August 2002
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1999 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486)
- Planungsrechtverordnung 1980 (PlanRV 80) vom 18. Dezember 1980 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 3 des Landesgesetzes zur Neugliederung der städte- und verkehrsrechtlichen Rheinland-Pfalz vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 303)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfG) in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Art. 69 des Euro-Anpassungsgesetzes vom 6. Februar 2001 (GVBl. S. 29)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1984 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 9 des Euro-Anpassungsgesetzes vom 6. Februar 2001 (GVBl. S. 29)
- Denkmalschutz und -Pflegegesetz (DSchPG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159) zuletzt geändert durch Art. 38 des Euro-Anpassungsgesetzes vom 6. Februar 2001 (GVBl. S. 29)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Februar 1977 (GVBl. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Oktober 1998 (GVBl. S. 325)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 9. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert am 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 70 des Euro-Anpassungsgesetzes vom 6. Februar 2001 (GVBl. S. 29)
- Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 189)

Verfahrensvermerke

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 08.10.03 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.
Der Stadt-/Gemeinderat hat am 08.10.03 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.
Der Stadt-/Gemeinderat hat am 08.10.03 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 08.10.03 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.
Der Stadt-/Gemeinderat hat am 08.10.03 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.
Der Stadt-/Gemeinderat hat am 08.10.03 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 08.10.03 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.
Der Stadt-/Gemeinderat hat am 08.10.03 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.
Der Stadt-/Gemeinderat hat am 08.10.03 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 08.10.03 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.
Der Stadt-/Gemeinderat hat am 08.10.03 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.
Der Stadt-/Gemeinderat hat am 08.10.03 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 08.10.03 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.
Der Stadt-/Gemeinderat hat am 08.10.03 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.
Der Stadt-/Gemeinderat hat am 08.10.03 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.



CEANDERT	BEARBEITET	GEPRÜFT	DATUM
BAUHERR	PROJEKTGESELLSCHAFT "KÖPFCHEN" INNOVATIVE SIEDLUNG ROCKENHAUSEN FÜR DIE STADT ROCKENHAUSEN	BAUHERR	
PROJEKT BEZ.	BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM KÖPFCHEN" STADT ROCKENHAUSEN, ORTSTEIL MARIENTHAL	DATUM	08.10.03
ZEICHNUNG	BEBAUUNGSPLAN	MASSTAB	BLÄTTER
		1:500	1,3
ZEICHNEN	VERMESSEN	BEARBEITET	GEZEICHNET
UD	WAL/ME	W	
DATUM	JUNI 2003	JUNI 2003	JUNI 2003
PROJEKT NR.	2000061	ENTWURFSVERFASSER	
		Luitpoldstraße 60a 67 806 Rockenhausen Telefon: 0 63 61.91 90 e-mail: info@igr.de	
DATUM JUNI 2003			

M:\Projekte\200061 Marienthal\Bebauungsplan\Bebauungsplan.dwg 21.10.2003

Objekt: Projekt-Nr.: M 2000 061

Projekt: Bebauungsplan "Auf dem Köpfchen" in der Stadt Rockenhausen, Ortsteil Marienthal

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

Textliche Festsetzungen

Auftraggeber: Stadt Rockenhausen

Rockenhausen,

den 09. 7. 03



(Karl-Heinz Seebald)
Bürgermeister

(Unterschrift)

Bearbeiter: igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen
Telefon: 0 63 61.91 90
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen,

im Juni 2003



(Stempel)

(Unterschrift)

Geändert am 28. Mai 2003, Stadtrat der Stadt Rockenhausen

Geändert am 08. Mai 2002, Ausschuss Umwelt, Planen und Bauen, Stadt Rockenhausen

Geändert durch Gespräch Kreisverwaltung am 13. November 2002

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 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO und als Sondergebiet "Öko-Solarsiedlung" (SO 1) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

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

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisegastwirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise werden gemäß § 4 Abs. 3 zugelassen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

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

- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Im Bereich **SO 1 (Sondergebiet "Öko-Solarsiedlung")** richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind

- Wohngebäude die speziell zur Nutzung der Sonnenenergie technisch und funktional ausgelegt sind. Die Materialien und technische Infrastruktur insbesondere die Wärmeerzeugung sind unter ökologischen Gesichtspunkten zu wählen. Herkömmlicher Wohnungsbau ist unzulässig und widerspricht der Eigenart dieses Gebietes.

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 in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sowie im Sondergebiet (SO 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 der Firsthöhe gesteuert.

Folgende Festsetzungen gelten in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes:

	WA 1 B	WA 2 A	SO 1
GRZ	0,3	0,3	0,3
GFZ	0,6	0,6	0,6
Zahl der Vollgeschosse	II	II	I
max. Anzahl der Wohnungen pro Grundstück	2 Wohnungen	2 Wohnungen	1 Wohnung
Firsthöhe Th_{max}	13,0 m	11,0 m	gemäß Eintrag in der Planzeichnung

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

In dem Gebiet WA 2 A wird die Firsthöhe zu der das Grundstück erschließenden Straßen auf 11,0 m festgesetzt.

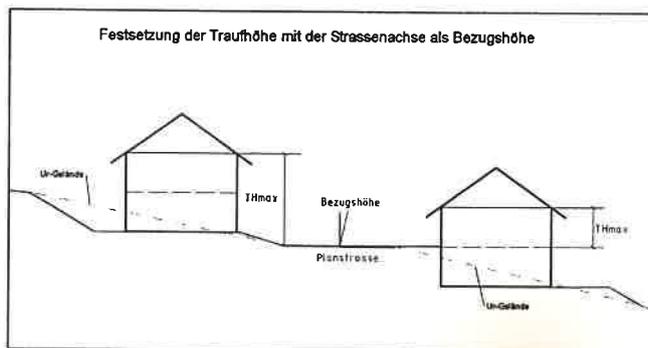
In den Gebieten WA 1 B, wird die Firsthöhe zu der die Grundstücke erschließenden auf maximal 13,0 m festgesetzt.

In dem Gebiet SO 1 wird die Firsthöhe zu der das Grundstück erschließenden Straße (Planstraße A) gemäß Planeintrag für jedes Grundstück individuell festgesetzt. Die Höhe der Straßenachse ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

Bezogen auf das natürliche Gelände ist somit in den Wohngebieten bergseitig nur ein Geschoss und talseitig zwei Geschosse sichtbar, im Sondergebiet talseitig ein Geschoss, bergseitig nur das Dach bzw. der First sichtbar.

Als Bezugspunkt für die Firsthöhe ist von der Straßenachse der Planstraße der das Grundstück erschließenden Straße in Grundstücksmitte 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 der Planzeichnung sind die Höhen der Straßenachse festgesetzt und dargestellt.



Die Höhe des Rohfußbodens wird nicht mitgerechnet, es ist jedoch hinsichtlich der Regenwasserbewirtschaftung darauf zu achten, dass alle Eingänge mindestens 20 cm höher liegen als die davor liegenden Außenflächen.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind maximal zweigeschossige Gebäude zulässig, im Sondergebiet (SO 1) sind maximal eingeschossige Gebäude zulässig.

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

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

1.3 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 wird nicht festgesetzt, um bei der Errichtung der Gebäude die Stellung hinsichtlich der Nutzung von Sonnenenergie optimieren zu können.

I.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports
(§ 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. Die Landesbauordnung ist zu beachten.

Es sind gemäß § 12 BauNVO i. V. m. § 45 LBauO zwei 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.

Für die Planstraße B wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, "Verkehrsberuhigter Bereich", festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird die Höhe der Straßenachse gemäß Planeintrag 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, und WA 2 wird die Anzahl der Wohnungen auf zwei begrenzt, für das Sondergebiet SO 1 wird die Anzahl der Wohnungen auf eine 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 Sondergebiet sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Tonnendächer oder Mischformen aus diesen Dachformen auszuführen und mit Ziegeln oder Dachbetonsteinen der Farbe Naturrot, Braun und Zwischentönen aus Rot und Braun sowie naturbelassene Holzeindeckungen zu decken. Glasflächen und Glasähnliche Materialien sind für die Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Dachbegrünung und Sonnenkollektoren auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind ebenfalls zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 7 LBauO).

Die Dächer der nördlichen Haushälfte im Sondergebiet sind mit Erdreich bzw. Dachbegrünung zu überdecken.

II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für alle Wohngebiete und das Sondergebiet im Plangebiet auf 20° bis 45° festgesetzt. Andere Dachneigungen sind zulässig, wenn Dachbereiche zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden sollen.

Für Nebengebäude, Garagen ist im Bebauungsplangebiet 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 Firsthöhe ($F_{h_{max}}$)
WA 1	13,00 m
WA 2	11,00 m
SO 1	gemäß Planeintrag

II.1.4 Dachaufbauten

Im gesamten Plangebiet gilt:

Dachaufbauten (Gauben) sind auf maximal $\frac{2}{3}$ der Gesamtlänge zulässig.

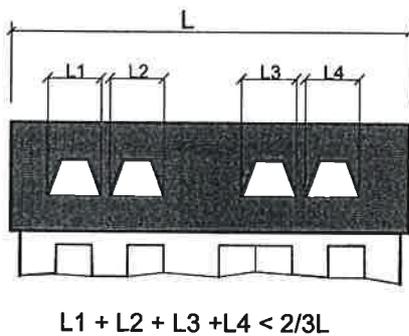


Bild 1: Schema Dachaufbauten

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

Zur Entwässerung der Grundstücke und der Verkehrsflächen sind beidseitig der Straße B Entwässerungsgräben vorgesehen, die auf den privaten Grundstücken liegen. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen.

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

Erdanschüttungen und Abgrabungen zur Gestaltung der Freianlagen und Einbindung der Gebäude in das topographisch begrenzte Gelände sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über oder unter dem natürlich anstehenden Gelände zulässig.

II.5 Antennen und Werbeanlagen

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 Schutz des Mutterbodens (§202 BauGB)

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

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 die Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind geschlossene Gehölzpflanzungen anzulegen. Im nördlichen Plangebiet ist eine Eingrünung des Siedlungsrandes mit Obstgehölzen und Gebüschern vorgesehen (nordwestlicher Rand des Plangebietes sowie Grünfläche im nordöstlichen Plangebiet am Blockheizkraftwerk):

Es sind Obstbäume der Artenliste C (Stammumfang 14/16 cm St., 3 x v.) und Sträucher (Artenliste D, 60 cm Höhe) anzupflanzen.

Im Zusammenhang mit der Eingrünung des Ortsrandes und Plangebietes nach Westen sind hier Arten der Artenliste B und D aus Anhang I anzupflanzen. Dabei sind wegen des räumlichen Zusammenhangs mit den angrenzenden Beständen, *Carpinus betulus* / Hainbuche, *Acer pseudoplatanus* / Berg-Ahorn (14/16 cm St. U, 3 x v, mD) sowie *Crataegus spec* / Weißdom , *Prunus spinosa* / Schlehe, *Comus sanguinea* / Hartriegel und *Rosa spec* / Hundsrose (verpflanzt, 60 cm Höhe) zu verwenden.

Auf den verbleibenden Flächen sind Trockenwiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten, die Flächen sind zweimal im Jahr zu mähen.

III.1.3 Erhalt von Baum- und Strauchhecke im Südwesten sowie weitgehende Erhaltung der Baum- und Strauchhecke im Osten (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes liegt auf öffentlicher Grünfläche eine strukturreiche Wallhecke, die insbesondere im nördlichen Teil mit drei Hainbuchen und einer Buche (20 cm bis 30 cm Stammdurchmesser) wertvollen Baumbestand aufweist. Dieser Bestand ist zu erhalten.

Eine Strauchhecke im Osten des Plangebietes ist ebenfalls in großen Teilen zu erhalten.

III.1.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Im Plangebiet wird die Planstraße B als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Straße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden, in der ein Begegnungsverkehr nur eingeschränkt und nur an entsprechenden Stellen der Straße möglich ist. Die Straße ist mit Materialien herzustellen, die eine völlige Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen. Die Fahrbereiche sind zu begrünen (Rasenansaat in Fugen) um eine Versickerung über die belebte Bodenzone zu erreichen. Gehwegzonen sind mit versickerungsfähigen Materialien wie Drainpflaster auszuführen.

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 zwei Bäumen der Artenliste A oder B und mit mindestens 5 % der nicht überbaubaren Flächen 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.

Hinweis:

Bei der Begrünung sollen vor allem die Grenzbereiche zwischen den benachbarten Grundstücken eingegrünt werden, um eine Grünzäsur senkrecht zum Hang als gliederndes Element zu erhalten.

III.2.3 Erhalt einer Strauchhecke/Wallhecke im Nordwesten

(§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Um den Eingriff in Natur- und Landschaftsbild zu minimieren, sind diese Bestände auf den Privatflächen zu erhalten.

III.2.4 Bodenbeläge

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

III.2.5 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen

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

Hinweis:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwege, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser nicht durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken versickert werden. Es wird deshalb in Zisternen für die Brauchwassernutzung eingeleitet. Es erfolgt ein Überlauf in offene Gräben parallel zur Straße geführt, welches dem "Kändelgraben" im Südosten des Plangebietes zugeleitet wird.

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

Aufgrund der vorgeschlagenen Versickerung wird empfohlen, Kellergeschosse wasserdicht auszuführen.

III.2.6 Regenwasserbewirtschaftung im öffentlichen Bereich

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Geltungsbereich wird das anfallende Oberflächenwasser der privaten Flächen und den Straßenflächen in Straßenseitengräben eingeleitet. Ein Notüberlauf erfolgt über Regenwasserkanäle und Mulden in den südöstlich verlaufenden "Kändelgraben". Eine wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen der Verbandsgemeindewerke innerhalb der Gemarkung von Marienthal.

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, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

IV.2 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege

- a) Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
- b) Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- c) Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
- d) Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen zu können.

ANHANG I

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., 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>
Schwedische Mehlbeere	<i>(Sorbus intermedia ,Browers)</i>
Baumhasel	<i>(Corylus colurna)</i>
Mehlbeere	<i>(Sorbus aria)</i>
Sand-Birke*	<i>(Betula pendula)</i>

* Arten der HPNV (Heutigen Potentiell Natürlichen Vegetation)

Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel	(<i>Malus domestica</i>)
Gartenbirne	(<i>Pyrus communis</i>)
Süßkirsche	(Zuchtformen von <i>Prunus avium</i>)
Mirabelle	(<i>Prunus domestica x 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>Comus sanguinea</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Kornelkirsche	(<i>Comus mas</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaea</i>)
Zweiggriffliger Weißdorn	(<i>Crataegus oxyacantha</i>)

Artenliste D: Straucharten

Heckenkirsche*	<i>(Lonicera xylosteum)</i>
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, Crataegus oxygantha)</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, Viburnum opulus, "sterile")</i>
Pfaffenhütchen	<i>(Euonymus europaeus)</i>
Felsenbirne*	<i>(Amelanchier ovalis)</i>
Kreuzdorn*	<i>(Rhamnus catharticus)</i>

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-/Birn-/Kirschbäume)

* Arten der HPNV (Heutigen Potentiellen Natürlichen Vegetation)

