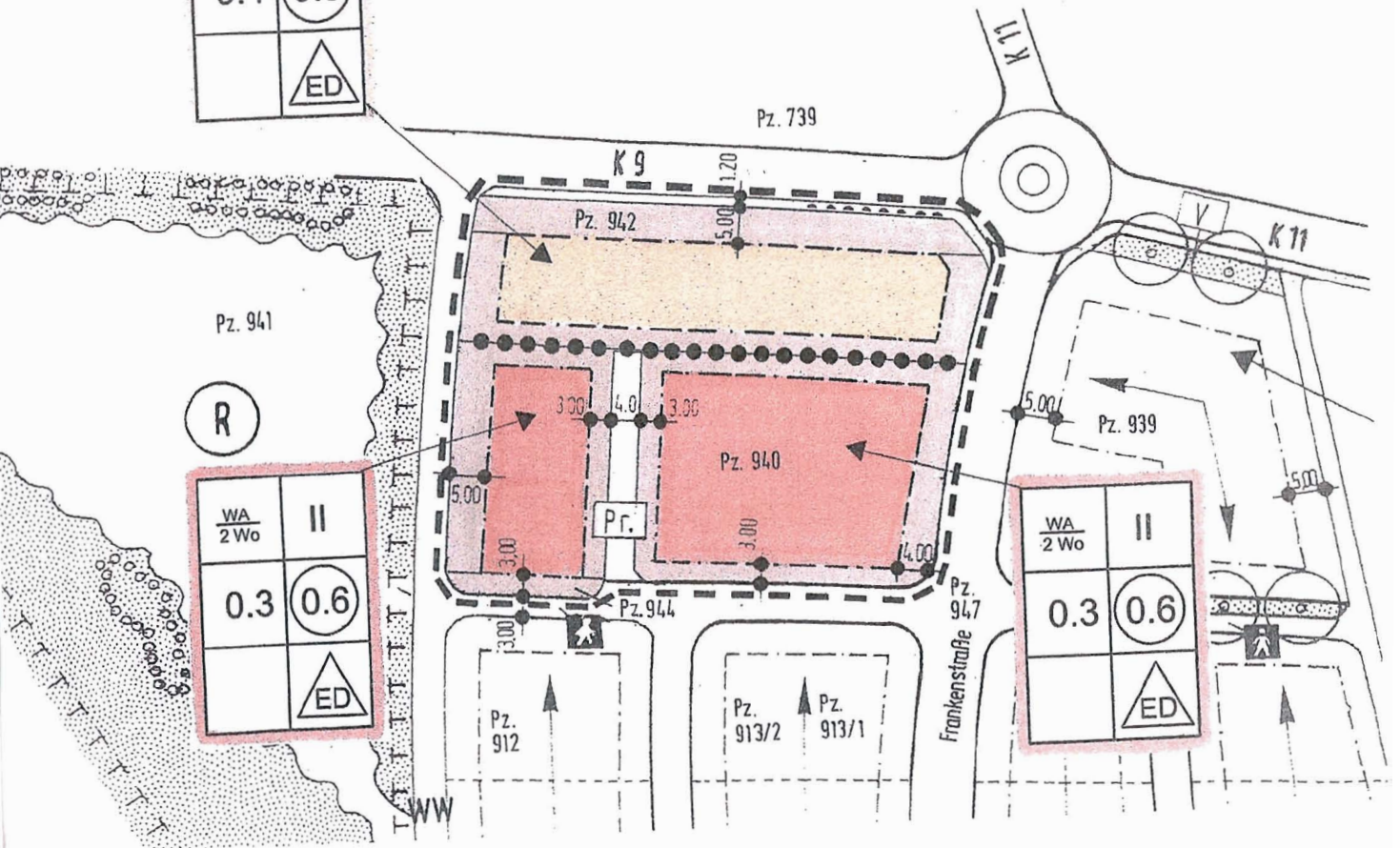


Mi	II
0.4	0.8
	ED



(R)

WA 2 Wo	II
0.3	0.6
	ED

WA 2 Wo	II
0.3	0.6
	ED

FLUR 1

## Textliche Festsetzungen

Stand April 2008

### A) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO  
Zulässig sind Nutzungen nach § 4(2)1 BauNVO
- Wohngebäude

Nutzungen nach § 4(2)2 BauNVO sind gem. § 1(5) BauNVO nicht zulässig.  
Nutzungen nach § 4(2)3 BauNVO, außer sportliche Zwecke, können gem. § 1(5) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.  
Ausnahmen nach § 4(3)2 - 5 BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig.

#### 1.2 Mischgebiet § 6 BauNVO

- Zulässig sind Nutzungen nach § 6(2)1 bis 3 BauNVO
- Wohngebäude
  - Geschäfts- und Bürogebäude
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens

Sonstige Gewerbebetriebe nach § 6(2) 4 BauNVO sind gem. § 1(5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, und zwar dann, wenn es sich um Handwerksbetriebe handelt, die auch Verkauf betreiben und ihre handwerkliche Leistung vor Ort ausführen.

Nutzungen nach § 6(2)5 BauNVO können gem. § 1(5) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.  
Nutzungen nach § 6(2) 6 - 8 BauNVO sind gem. § 1(5) BauNVO nicht zulässig.  
Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig.

#### 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)

- 2.1 Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO  
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte.
- 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9(1)6 BauGB maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte zulässig.
- 2.3 Entfällt im Geltungsbereich der 6. Änderung – Abweichende Bauweise.
- 2.4 Soweit in den zeichnerischen Darstellungen eine Hauptfirstrichtung festgesetzt ist, sind die Gebäude gem. § 9(1)2 BauGB hierzu parallel auszurichten. In den übrigen Bereichen ist die Gebäudestellung frei wählbar.
- 2.5 Festsetzung der Firsthöhe, Traufhöhe und Sockelhöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO:
- |            |  |
|------------|--|
| Firsthöhe  | max. 10,00 m   |
| Traufhöhe  | max. 5,00 m, gemessen am Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut<br>bei eingeschossiger Bauweise |
| Sockelhöhe | max. 1,00 m über OK Straßenbezugspunkt   |

Gem. § 18(1) BauNVO i.V.m § 10 LBauO ist die Bezugshöhe die Oberkante fertige Straße, gemessen an der dem Grundstück zugewandten Straßenbefestigungskante in der Mitte der Grundstücksbreite. Bei versetzten Ebenen ist die jeweilige Bezugsebene des Erdgeschosses maßgeblich.

3. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist beidseits ein Streifen von jeweils 0,30 m zur Herstellung von Rückenstützen bereit zu stellen, der im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner verbleibt.
4. Dort wo sich die Baugrenzen mit dem Gebäudebestand grafisch decken, gilt dieser als maßliche Festlegung.

### B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO)

1. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer, sowie versetzte Satteldächer. Die Dachneigung bei Sattel- und Walmdächern darf 25° bis 45° betragen. Bei Zeltdächern und versetzten Satteldächern sind 20° bis 25° zulässig.  
Bei Nebengebäuden (Garagen etc.) ist alternativ die Ausbildung als extensiv begrüntes Flachdach zulässig.
2. Drempehhöhe max. 1,20 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden, am Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Bei Vollgeschossen ohne Decke zur Dachkonstruktion gilt die Firsthöhenfestsetzung.
3. Die Einzelbreite von Dachaufbauten (Dachgauben) darf max. 3,0 m und die Addition der Gauben max. 1/3 der Firstlänge betragen.  
Werden mehrere Gauben auf einer Dachseite angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.  
Gauben haben vom First und vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,5 m, von der Traufe 0,5 m einzuhalten.
4. Dachflächenfenster sind gem. § 5(2) i.V.m. § 88(6) LBauO zulässig.  
Die Einzelgröße darf max. 1,5 m<sup>2</sup>, die Addition der Fensterbreiten max. 1/3 der Firstlänge betragen.  
Werden mehrere Dachflächenfenster auf einer Dachseite angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.  
Dachflächenfenster haben vom First und vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
5. Die Breite von Dacheinschnitten (z.B. Loggien) darf 1/4 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.
6. Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO ausschließlich kleinteilige Materialien als Dachpfannen zulässig. Farbgebung in rot bis rotbraun. Ausnahmen sind gem. § 31(1) BauGB bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen zulässig.
7. Als Fassadenmaterial sind gem. § 88(6) LBauO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Klinkermauerwerk in hellen Erdtönen. Holzverkleidungen sind nur für Giebel und Drempe zulässig. Holzhäuser in Blockholz-Naturstambauweise sind unzulässig.
8. Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm zulässig. Verwendet werden dürfen Hecken, freiwachsend oder geschnitten, Holzzäune oder Natursteinmauern.
9. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück anzuordnen.

### C) Verkehrsflächen (§ 9(1) 11 BauGB)

1. Die Nebenstraßen sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Wohnstraßen ohne Funktionstrennung und ohne Niveauunterschiede auszubauen.

### D) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9(1)20 und 25 BauGB)

1. Bei den Stellplätzen auf den Privatgrundstücken im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet ist je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum auf einem Pflanzstreifen oder Pflanzinsel unter Verwendung von Arten der beigefügten Artenliste zu pflanzen. Die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

Auf den Privatgrundstücken ist je Wohngebäude ein „Hausbaum“ unter Verwendung von Arten der beigefügten Artenliste zu pflanzen. Der Baumstandort auf dem Grundstück sowie die Größenordnung ist frei wählbar. Die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

Die im Plan dargestellten Gehölzstreifen auf den privaten und öffentlichen Grünflächen zur freien Landschaft sind mit heimischen Pflanzen aus der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Im Bereich des Kinderspielplatzes nur Anpflanzung von ungiftigen Arten. Die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, welche die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken ist § 10 LBauO zu beachten, d.h. Nebenanlagen, wie Stellplätze, Zufahrten Hof- und Lagerflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nichts anderes fordert. Geeignet sind z.B. Sickerpflaster mit Fugenfüllung aus Edelsplitt, Schotterrasen, wassergebundene Wegedecke, breitfugiges Rasenpflaster,

Von den befestigten Flächen der Privatgrundstücke anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken in flachen, begrünten Erdmulden zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen soweit die Bodenbeschaffenheit dies zuläßt. Der Notüberlauf ist an das Trennsystem der Entwässerung anzuschließen. Das Rückhaltevolumen beträgt mind. 50 l / m<sup>2</sup> versiegelter Fläche.

Nicht überbaubare und innerhalb von Baugrenzen liegende nicht überbaute Grundstücksflächen sind bis auf die erforderlichen Zufahrten, Terrassen, Zugänge und Stellplätze als private Grünfläche, d. h. gärtnerisch anzulegen. Die Verwendung heimischer Pflanzenarten entsprechend der Artenlisten wird empfohlen.

Die im Plan dargestellten Öffentlichen Grünflächen - Verkehrsgrün - sind unter Verwendung von Arten der beigefügten Artenliste zu pflanzen. Bäume der 1. Ordnung, Bäume der 2. Ordnung, Unterpflanzung mit Kleinsträuchern, Bodendeckern und Stauden.

Die im Plan dargestellten Öffentlichen Grünflächen – Ausgleichsflächen - sind unter Verwendung von Arten der beigefügten Artenliste zu bepflanzen und als Wiesenflächen anzulegen. Wiesenflächen sind mit Landschaftsrasen (DIN 18917) anzulegen und extensiv zu pflegen (zweimal jährliche Mahd, nicht vor dem 1. Juli und nach dem 15. September, keine Düngung).

Die im Teilplan B liegende Ausgleichsfläche ist als Wiesenfläche mit Landschaftsrasen (DIN 18917) anzulegen und extensiv zu pflegen (zweimal jährliche Mahd, nicht vor dem 1. Juli und nach dem 15. September, keine Düngung). Es sind Feldgehölze anzulegen mit heimischen Pflanzen aus der nachfolgenden Artenliste.

### E) Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9(1)16 BauGB)

1. Die im Plan dargestellte Flächen für die Wasserwirtschaft ist als offene Gräben und Erdbecken für Regenwasserrückhaltung mit Landschaftsrasen (DIN 18917) mit einer maximalen Böschungsneigung im Verhältnis 1 : 3 anzulegen und als extensive Wiesenfläche zu pflegen.

### F) Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen (§ 9(1a) Satz 2 BauGB)

1. Öffentliche Grünfläche mit Bepflanzung und Graseinsaat im Teilplan A. Die Umsetzung ist im Zuge der öffentlichen Erschließung des Baugebietes durch den Erschließungsträger vorzunehmen. Die Zuordnung ist zu 47 % für die öffentliche Erschließung und zu 53% für alle privaten Grundstücksflächen vorzunehmen. Nummer der Maßnahmenzuordnung = M 1
2. Flächen für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen im Teilplan B. Die Umsetzung kann durch den Erschließungsträger und die Ortsgemeinde in 3 Abschnitten vorgenommen werden. Erster Abschnitt im ersten Jahr nach Umsetzung der Erschließung, zweiter Abschnitt im ersten Jahr nach Errichtung von 50 % der Gebäude, dritter Abschnitt im ersten Jahr nach Errichtung von 90 % der Gebäude. Die Zuordnung ist zu 22 % für die öffentliche Erschließung und zu 78 % für alle privaten Grundstücksflächen vorzunehmen. Nummer der Maßnahmenzuordnung = M 2 .
3. Anlage von Gehölzstreifen auf Privatgrundstücken . Die Umsetzung ist spätestens in der Pflanzperiode im 1. Jahr nach der Zuteilung der Privatgrundstücke durch die Eigentümer vorzunehmen. Nummer der Maßnahmenzuordnung = M 3 .

### G) Festsetzungen (§ 9(5)1 BauGB)

1. Die Belastung der Bebauung auf den Bebauungsgrenzen entlang der bestehenden K 9 und der Frankenstraße durch Außenlärm entspricht dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109, 1989-11 Schallschutz im Hochbau. Die Außenbauteiloberflächen von Aufenthaltsräumen in diesen Gebäudedefronten sind deshalb so auszuführen, dass die entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 mindestens die folgenden resultierenden, bewerteten Schalldämm-Maße  $R'_{w, res}$  besitzen:  
Aufenthaltsräume in Wohnungen:  $R'_{w, res} = 40$  dB ( $Sw_{+F} / S_G = 0,8$ )  
Büroräume und ähnliche Räume:  $R'_{w, res} = 35$  dB ( $Sw_{+F} / S_G = 0,8$ )  
Diese erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes  $Sw_{+F}$  zur Grundfläche  $S_G$  zu erhöhen oder zu mindern.

Für die Bebauung entlang der bestehenden K 11 und der B 41 (allgemeines Wohngebiet) sind für Aufenthaltsräume passive Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau -Anforderungen und Nachweise vom November 1989- zu treffen.

Die erforderlichen Luftschalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – ergeben sich auf der Grundlage der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 Tabelle 8 ff. Die Außenbauteile sind so auszuführen, dass sie mindestens folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Straßenabgewandte Seite = 32 dB  
Straßenzugewandte Seite = 42 dB

**Hinweise**

1. Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und ordnungsgemäß zu lagern. Sein nutzbarer Zustand ist zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren. Ist eine Weiterverwendung im Baugebiet nicht möglich, ist er einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
3. Bezüglich der Anschlussmöglichkeiten des Kellergeschosses an die Schmutzwasserleitung sind die Projekthöhen der Kanalplanung maßgeblich. In Teilbereichen kann der Einbau von Hebeanlagen erforderlich werden.
- 3.1. Ein Anschluss von Grunddrainagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Sollte für einzelne Gebäude der Anschluss an das Niederschlagswasser-Ableitungssystem nicht möglich sein, wird für diese Gebäude dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.
- 3.2. Das unbelastete Oberflächenwasser aus der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes zu berücksichtigen.
4. Die sich bei der Herstellung der Erschließungsstraßen ergebenden Böschungen und Abgrabungen sind auf den Privatgrundstücken zu dulden und in die Gestaltung der Außenanlagen zu integrieren.
5. Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
6. Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
7. Bei der Einfriedung und Bepflanzung der Baugrundstücke und privaten Grünflächen sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

**ANHANG Artenlisten Pflanzungen**

**1. Gehölzstreifen zur freien Landschaft, Feldgehölze Ausgleichsflächen**

1 % Bäume der 1. Ordnung, 3 % Bäume der 2. Ordnung, 96 % Sträucher. Pflanzabstand 1 m x 1,5 m. Die Ränder sind leicht geschwungen herzustellen.

Im Bereich des Kinderspielplatzes nur ungiftige Arten verwenden – markiert mit (K)

**Bäume 1. Ordnung**

Zu verwenden sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm, mit Ballen.

Acer platanoides	Spitzahorn	(K)
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	(K)
Fraxinus excelsior	Esche	(K)
Tilia cordata	Winterlinde	(K)

**Bäume 2. Ordnung**

Zu verwenden sind Hochstämme/Stammbüsche mit einem Stammumfang von mindestens 8/10 cm.

Acer campestre	Feldahorn	(K)
Alnus glutinosa	Erlé	(K)
Betula pendula	Sandbirke	(K)
Carpinus betulus	Hainbuche	(K)
Malus sylvestris	Holzapfel	(K)
Prunus avium	Vogelkirsche	(K)
Prunus padus	Traubenkirsche	

Pyrus communis	Wildbirne	(K)
Sorbus aucuparia	Eberesche	

**Sträucher**

Zu verwenden sind Pflanzen mit einer Mindestqualität von: 2 x v, 60/100 bzw. als Heister, 2 x v, Co/MB 125/150.

Cornus mas	Kornelkirsche	(K)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	(K)
Corylus avellana	Haselnuß	(K)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Genista tinctoria	Färberginster	
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	
Prunus mahaleb	Steinweichsel	(K)
Rosa canina	Hundsrose	(K)
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose	(K)
Rosa rubiginosa	Weinrose	(K)
Salix purpurea	Purpurweide	(K)
Salix repens	Kriechweide	(K)
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide	(K)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	

**2. Verkehrsgrün, Stellplätze**

**Bäume 1. Ordnung**

Zu verwenden sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm, mit Ballen.

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus oxycarpa 'Raywood'	Purpuresche
Gleditsia triacanthos 'Shademaster'	Christusdorn
Tilia cordata	Winterlinde

**Bäume 2. Ordnung**

Zu verwenden sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm, mit Ballen.

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulenhainbuche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chin. Wildbirne

**Unterpflanzung mit Kleinsträuchern, Bodendeckerrosen, Halbsträuchern**

Hypericum Hidcote	Johanniskraut
Lavandula angustifolia	Lavendel
Lonicera xylosteum 'Clavey's Dwarf'	Heckenkirsche
Potentilla fruticosa in Sorten	Fingerstrauch
Ribes alpinum 'Schmidt'	Bergjohannisbeere
Rosa	Bodendeckerrosen in Sorten
	Wuchsgruppe niedrig, buschig wachsend
Spiraea bumalda in Sorten	Spierstrauch
Symphoricarpos chen. 'Hancock'	Schneebeere

**3. Hausbaum**

Empfohlen werden Bäume 2. Ordnung als Hochstämme/Stammbüsche mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 bzw. 8/10 cm.

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume und Zierobstsorten von	Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume