

Textliche Festsetzungen

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.
 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 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 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.

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. Drenpelhöhe max. 1,20 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden, am Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Bei Vollgeschossen ohne Decke zur Dachkonstruktion gilt nur 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 m², 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 und 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 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 Nachbarrechtgesetz sind zu beachten.
2. 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 Nachbarrechtgesetz sind zu beachten.
4. 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 Edelsplit, Schotterrasen, wassergebundene Wegedecke, breitfugiges Rasenpflaster,
5. 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 / m² versiegelter Fläche.

6. 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.

E) Festsetzungen (§ 9(5)1 BauGB)

1. Für die Bebauung entlang der bestehenden K 11, K 9 und der Frankenstraße (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 abzuschieben 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 Nachbarrechtgesetz 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	Erle	(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