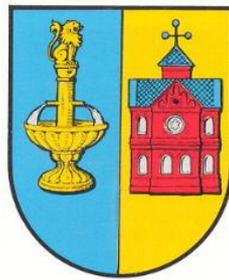


## GEMEINDE ENKENBACH-ALSENBORN



## BEBAUUNGSPLAN „DAUBENBORNER HOF“, 1. ÄNDERUNG

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### *Projekt 751*

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

**Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1743).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV)**  
Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Mai 2013 (BGBl. I S. 1388).
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. August 2014 (GVBl. S. 181).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch ÄndVO vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. März 2013 (GVBl. S. 35).
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

##### 1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

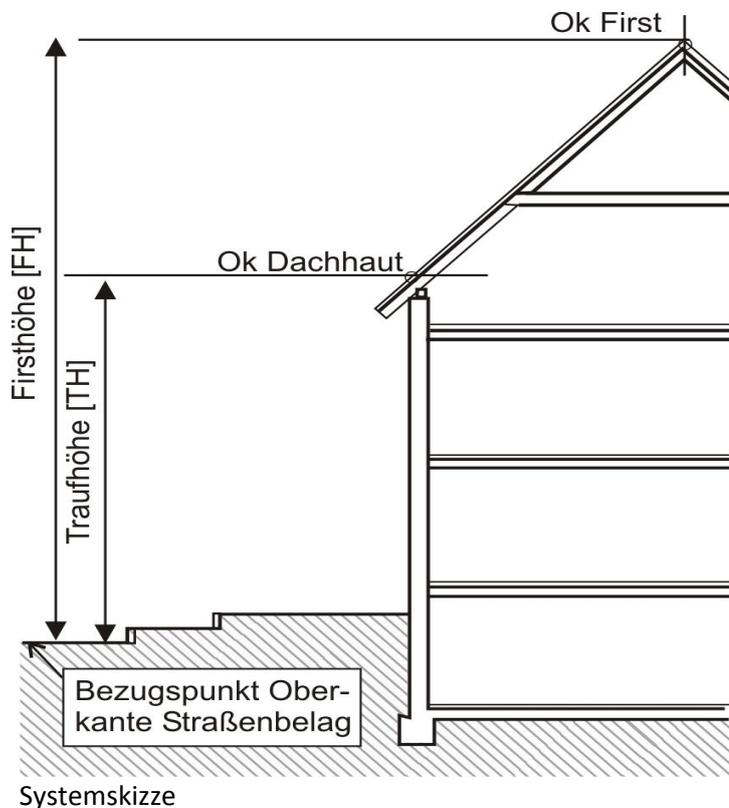
##### 1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (gem. § 202 BauNVO)

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

##### 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

Innerhalb des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig.



### **1.2.3.1 Bezugspunkt**

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt das Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Oberkante Mitte der Fahrbahn) gemessen in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

### **1.2.3.2 Maximale Firsthöhen (FH)**

Die maximal zulässige Firsthöhe wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Dabei wird zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen.

## **1.3 Anzahl der Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb des Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

## **1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

### **1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### **1.4.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

#### **Ausnahmen:**

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

## **1.5 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)**

### **1.5.1 Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO)**

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze auf dem Baugrundstück zulässig.

Ergänzend wird festgesetzt, dass vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 m vorzusehen ist.

Stellplätze, Carports und Garagen müssen einen seitlichen Mindestabstand von 1,0 m zur Verkehrsfläche einhalten.

## **1.6 Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die private Erschließungsstraße wird gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

### **1.6.1 Versorgungsleitungen**

Zur Erschließung der geplanten Bebauung ist die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird dazu ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

## **1.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

### **1.7.1 Sichtdreiecke**

Innerhalb der im Plan in den Einmündungsbereichen der Planstraße „A“ in die K 44 festgesetzten Sichtdreiecke sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Im Bereich der Sichtdreiecke ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o.ä.) über 80 cm, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante unzulässig.

## **1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **1.8.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

## **1.9 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **1.9.1 private Gehölzstreifen**

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ist zur freien Landschaft hin ein 2 – 4 reihiger Gehölzstreifen, an der östlichen Grenze ein 1 – 3 reihiger Pflanzstreifen im Raster von 1,5 x 1,5 m mit Bäumen und Sträuchern aus der beiliegenden Pflanzenempfehlungsliste anzulegen.

Dabei sind je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche des privaten Pflanzstreifens mind. 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung sowie 30 Sträucher – vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten – zu pflanzen.

Der Gehölzstreifen soll durch Gruppenbildung, unterschiedliche Pflanzdichten, Anlagen von Buchten, etc. gegliedert und aufgelockert werden.

Innerhalb des Gehölzstreifens ist die Anlage eines flachen Grabens zur Ableitung des Oberflächenwassers zulässig.

### **1.9.2 Rückhaltung von Oberflächenwasser**

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet ist in einer flachen Mulde zur Verdunstung und teilweisen Versickerung zurückzuhalten. Die Mulde soll entsprechend der Planzeichnung mit flachen Böschungen bis zu einer Tiefe von 0,3 m innerhalb des nördlich angrenzenden Wiesengeländes angelegt werden. Der Muldenüberlauf erfolgt breitflächig in das angrenzende Gelände (Grünland / Weide).

Die Mulde ist mit einer geeigneten Wiesenmischung einzusäen und durch Mahd extensiv zu unterhalten.

### **1.9.3 Pflanzenauswahl**

Für die festgesetzten Maßnahmen zur Bepflanzung sind ortstypische Pflanzenarten aus den beigegebenen Pflanzempfehlungslisten oder vergleichbar zu wählen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen.

Dabei sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume I. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm, 3 x verpflanzt

Bäume II. Ordnung: Heister, Höhe 100-125 cm, 2 x verpflanzt

Sträucher: Höhe 80 - 100 cm, 2 x verpflanzt

#### **1.9.4 Private Freiflächen**

Je 200 qm privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen und zu unterhalten. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die zu über 50 % mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen und Hecken nicht zulässig.

Die Ausgestaltung und die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind spätestens 2 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.

#### **1.10 Zuordnungsfestsetzungen für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)**

Die Herstellung und Unterhaltung der Retentionsmulde zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers wird dem / den Eigentümern der Baugrundstücke innerhalb des Mischgebietes zugeordnet.

## 2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

### Liste 1: Bäume und Sträucher zur Herstellung der privaten Freiflächen und zur Anlage der Ausgleichsfläche

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus communis Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche		
mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3x v	mind.: Heister, 2x v., 100 - 125 cm h	mind.: Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.

### Liste 2: Obstbaumarten

Hoch- und Halbstamm, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück

Apfel:	Birnen:	Sonstige:
Ontarioapfel	Clapps Liebling	Mährische Eberesche
Schöner aus Nordhausen	Köstliche von Charneu	Nancy Mirabelle Walnuß
Winterrambur Kaiser Wilhelm	Vereinsdechants- birne	Große schwarze Knorpelkirsche
Roter Boskop Brettacher	Pastorenbirne Alexander Lucas	Hedelfinger Rie- senkirsche
Jakob Lebel Frh. von Berlepsch	Frühe aus Trévoux	Große grüne Reneklode Hauszwetsche

### **3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO**

#### **3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 (1) Nr. 1 LBauO**

##### **3.1.1 Dachformen und Dachneigung**

Innerhalb der Baugebiete sind Wohngebäude nur mit Satteldach, mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad zulässig.

##### **3.1.2 Materialien im Dachbereich**

Für Dacheindeckungen bei geneigten Dächern sind kleinteilige Ziegel und Dachsteine zu verwenden; ausgeschlossen sind reflektierende Dacheindeckungen.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

##### **3.1.3 Belichtung des Dachraumes**

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachaufbauten (Gauben und Zwerchhäuser), Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

##### **3.1.4 Gestaltung der Vorgärten**

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig.

##### **3.1.5 Einfriedungen**

An den Grenzen zum Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen. Vollflächig gestaltete Einfriedungen aus reflektierenden Materialien sind unzulässig.

#### **3.2 Stellplätze (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

Auf jedem Grundstück sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

## 4 HINWEISE

### **Ordnungswidrigkeiten (gem. § 88 LBauO)**

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **Ordnungswidrigkeiten (gem. § 213 BauGB)**

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

### **Freiflächenplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 100 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünung mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

### **Grundwasser/ Baugrund**

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

Zum Schutz vor Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszuführen.

### **Archäologische Funde**

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologischer Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

### **Vermeidung von Schadstoffeinträgen**

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall verwendet werden.

### **Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen**

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

### **Schutz des Mutterbodens**

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und die DIN 18115, Blatt 2 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, wird ausdrücklich hingewiesen.

### **Brandschutztechnische Hinweise**

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Die notwendige Löschwassermenge von mindestens 96 cbm über einen Zeitraum von 2 h ist über das

öffentliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage: Juli 1998, ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten.

#### **Landwirtschaftliche Emissionen**

Der Ortsteil Daubenborner Hof ist wesentlich von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Auf typische Geruchsemissionen sowie insbesondere zur Erntezeit Emissionen von Schall und Staub wird hingewiesen.

**Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO hat der Rat der Gemeinde Enkenbach - Alsenborn am 29. April 2015 die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie die Gestaltung von Einfriedungen als Satzung beschlossen.**

**Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO wurden diese örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.**

**Enkenbach - Alsenborn, den .....**

.....  
**Wenzel, Ortsbürgermeister**

**Die vorangehenden Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Daubenborner Hof, 1. Änderung“, der Gemeinde Enkenbach - Alsenborn. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom ..... vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.**

**Enkenbach - Alsenborn, den .....**

.....  
**Wenzel, Ortsbürgermeister**