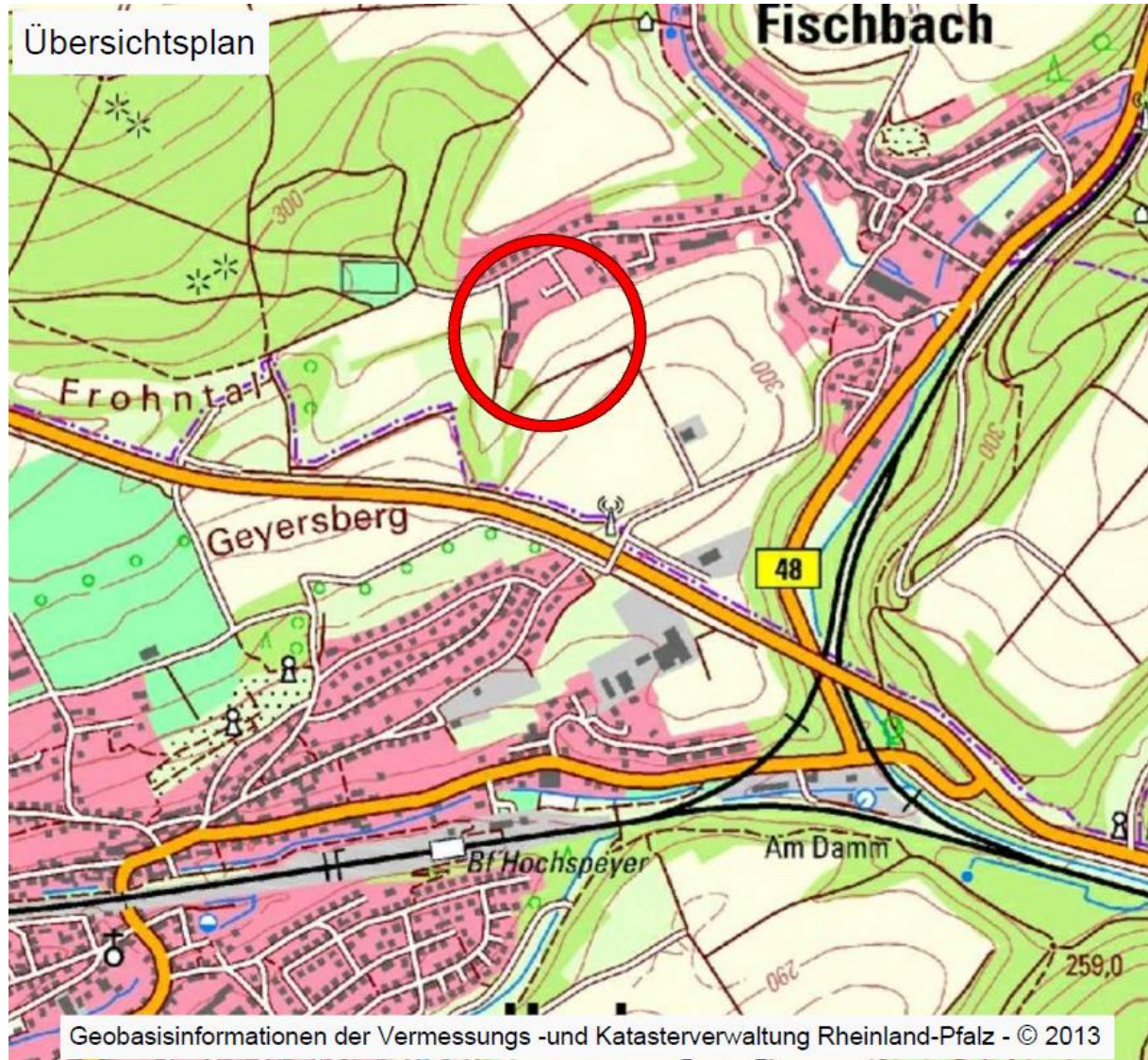


# ORTSGEMEINDE FISCHBACH

## Bebauungsplan

„Frontal – Erweiterung Teil B, 1. Änderung“  
(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



**Textliche Festsetzungen**

**Stand: 09.11.2018**

**Satzungsexemplar gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern  
Dipl.-Ing. H.W. Schlunz / B.Sc. K. Söhn

## A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994, §§ 12 und 67 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), letzte berücksichtigte Änderung: § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG -**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: § 119 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht geändert, § 25 b eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), §§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-1 vom Juli 2016
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503)
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): **Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003



**Anmerkung:**

Im Rahmen der 1. Änderung werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Frontal – Erweiterung Teil B“ übernommen.

Die Änderungen des Bebauungsplanes sind in der Begründung „Frontal - Erweiterung Teil B, 1. Änderung“ dokumentiert.

**I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

**1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)**

Das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2 Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe). Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in dem Wohngebiet nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**2.1 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl**

In den mit N 1 – N 4 bezeichneten Bereichen ist die Grundflächenzahl mit 0,3 und die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die maximale Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
  2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
  3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- auf 50 von Hundert beschränkt.

## 2.2 Trauf- und Firsthöhen

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Die Traufhöhen werden differenziert festgesetzt.

In dem mit N 1 bezeichneten Bereich wird die Traufhöhe mit 4,5 m und die Firsthöhe mit 8,0 m festgesetzt.

Für den mit N 2 bezeichneten Bereich gelten eine Traufhöhe von 7,5 m und eine Firsthöhe von 11,0 m.

Für die Grundstücke mit der Kennzeichnung N 3 werden die Traufhöhe von 8,5 m und die Firsthöhe von 11,0 m festgesetzt.

In den mit N 4 bezeichneten Bereichen wird die Traufhöhe mit 6,5 m und die Firsthöhe mit 11,0 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche gemessen im Mittel der Gebäudelänge / Gebäudetiefe. Die Traufhöhe auf der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite darf die festgesetzte Traufhöhe in ihrer absoluten Höhe nicht überschreiten (vgl. auch Einschrieb zu Nutzungsschablonen im Planteil).

Für die Bauflächen in den mit N 4 gekennzeichneten Bereichen wird der Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhen auf die Oberkante der westlich angrenzenden Verkehrsfläche gemessen im Mittel der Gebäudelänge/-tiefe festgelegt.

Die Traufhöhe wird gemessen im Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut.

Für eine Bebauung mit Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als Oberkante Gebäude mit der gemäß Nutzungsschablone festgesetzten maximalen Traufhöhe.

## 2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den Bereichen, in denen Einzel- bzw. Doppelhausbebauung festgesetzt ist, Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig sind.

Bei Einfamilienhäusern sind max. zwei Wohneinheiten und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

**3. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus sind für die mit N 1- N4 bezeichneten Bereiche Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

**4. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstraße (Wohnstraße) wird entsprechend dem Planeintrag (1,0 m bis 5,0) festgesetzt, die Bautiefe – Abstand der hinteren Baugrenze zur vorderen Baugrenze (im Mittel ca. 15,0 m) ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

**5. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

Stellplätze (ST) und Garagen (GA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Überdachte Stellplätze und Garagen müssen zu den sie erschließenden Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens fünf Metern einhalten.

Vor Garagen mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ist ein zusätzlicher Stellplatz zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein seitlicher Abstand von 1 m einzuhalten.

Die Zahl der Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken wird auf mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

**6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie hinter der festgesetzten rückwärtigen Baugrenze im straßenabgewandten Gartenbereich zulässig. Die Größe der baulichen Anlagen richtet sich nach dem jeweiligen Landesrecht.

Darüber hinaus sind bei einer Bebauung ohne Unterkellerung Kellerersatzräume mit einer max. Grundfläche von 10m<sup>2</sup> zulässig sofern sie eine bauliche Einheit mit dem Hauptgebäude oder Garage/Carport bilden.

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

Die geplante Erschließungsstraße wird mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Herstellung der Straßenverkehrsfläche hat im „Mischprofil“ zu erfolgen, d. h. es ist ein einheitlicher, niveaugleicher Ausbau ohne Hervorhebung von Gehwegbereichen und Stellplätzen vorzunehmen.

**8. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

**9. Landespflegerische Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)**

**Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB und Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

**9.1 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

**9.1.1 Maßnahmen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers (§ 9 Abs.1 Nr. 14 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Innerhalb der mit AM 1 und AM 2 bezeichneten Flächen sind Regenrückhalte- und Versickerungsmulden in Erdbauweise anzulegen, mit einer Wiesenansaat zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Randbereiche sind unter Beachtung gestalterischer Qualitäten mit Gehölzgruppen aus u.a. Pflanzliste zu bepflanzen.

**9.1.2 Öffentliche Grünfläche, Schutz und Pflege des Gehölzbestandes (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB i. V. m. §9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)**

Auf der mit AM 3 bezeichneten Fläche ist das Feldgehölz in seiner derzeitigen Struktur als baum- und strauchbestandenes Areal mit offenen, lichten Innenbereichen zu erhalten und zu pflegen. Die standortfremden Bäume (Fichte, Douglasie, Kiefer, Lärche, Pappelhybriden) sind zu fällen. Die Eichenbäume sind grundsätzlich zu erhalten. Fällungen sind nur im Rahmen notwendiger Sicherungsmaßnahmen statthaft und durch artentsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Eine Naturverjüngung ist zu fördern. Eine Einzelentnahme der nicht bestandsprägenden Bäume an der nördlichen Parzellengrenze ist statthaft.

**9.1.3 Schutz und Pflege von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Eichenbaumhecke auf der mit AM 4 bezeichneten Fläche ist zu erhalten und zu pflegen. Fällungen sind nur im Rahmen notwendiger Sicherungsmaßnahmen statthaft und durch artentsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

**9.1.4 Private Grünfläche, Erhalt von Gehölzen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)**

Die Eichen-Zwetschgen-Schlehenhecke auf der mit PG bezeichneten Fläche ist zu erhalten und zu pflegen. Fällungen sind nur im Rahmen notwendiger Sicherungsmaßnahmen statthaft und durch artentsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

**9.1.5 Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 88 Abs.6 LBauO)**

9.1.5.1 Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbau-

ten Grundstücksfreiflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen; es sind vorzugsweise Bäume und Gehölze aus u.a. Pflanzliste auszuwählen. Die Verwendung von Kultivaren der entsprechenden Arten ist statthaft.

9.1.5.2 Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

**9.1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

**9.1.7 Reduzierung des Oberflächenabflusses (§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 88 Abs.6 LBauO)**

Erschließungsflächen u. ä. auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

**9.2 Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

**9.2.1 Außerhalb des Geltungsbereiches sind auf Grundlage vertraglicher Vereinbarungen mit der Ortsgemeinde Fischbach und der Forstverwaltung folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen:**

- a) Auf der Gemarkung Fischbach, Flur Frontal, sind auf den Flurstücken 493/2 und 493/3 die Nadelbäume zu fällen. Zur Unterstützung eines zügigen Gehölzaufwuchses sind zusätzlich insgesamt 100 Bäume 1. und 2. Ordnung entsprechend der Pflanzliste in forstlicher Qualität zu pflanzen, zu pflegen und vor Wildverbiss zu schützen.
- b) Auf der Gemarkung Fischbach, Flur Frontal, ist auf dem Flurstück 718 die Fichtenmonokultur zu roden. Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Wiesenansaat zu begrünen und durch maximal 2-malige Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen.
- c) Auf der Gemarkung Fischbach, Flur Brunnenpfad ist auf den Flurstücken 122/62 und 123/2 die Fichtenreihe zu roden. Das gemauerte Wasserbecken einschließlich des weiterführenden, technisch ausgebauten Grabens ist zu einem naturnahen Gewässerlauf zurückzubauen.
- d) Auf einer in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde noch näher zu bestimmenden Fläche von 0,4 Hektar ist ein Waldsaum aus Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern zu pflanzen. Diese Maßnahme bildet gleichzeitig den forstlichen Ausgleich für die Rodung von Waldbeständen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.



**10. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung**

**(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 2 LWG)**

Die nichtbehandlungsbedürftigen Oberflächenwässer von Dachflächen und sonstigen privaten abflusswirksamen Flächen sind, soweit möglich, auf den jeweiligen Grundstücken über Mulden und Senken über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Alternativ kann die Rückhaltung der Oberflächenwässer auch durch Zisternen erfolgen, wenn eine regelmäßige Entleerung entweder als Brauchwasser oder Versickerung sichergestellt ist. Grundsätzlich ist auch eine Kombination verschiedener Rückhalte- und Versickerungsanlagen zulässig. Die Notüberläufe aus den Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind an die öffentlichen Regenwassersysteme (Regenwasserkanal, offene Gräben und Mulden) anzuschließen. Vor Einleitung in den öffentlichen Kanal ist ein Rückhaltevolumen von 25 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche nachzuweisen.

Die Oberflächenwässer der öffentlichen Flächen/Verkehrsflächen des Gebietes sind über einen Regenwasserkanal bzw. offene Gräben den zentralen Rückhalte- und Versickerungsanlagen innerhalb und ggf. außerhalb des Geltungsbereiches zuzuführen.

**11. Zuordnungsfestsetzung**

**(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

Die Ausgleichsflächen und –maßnahmen sind den Eingriffen des Baugebietes als Sammelmaßnahmen zugeordnet. Dem 1. Bauabschnitt sind hiervon 30 vom Hundert zuzuordnen.

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **1. Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **1.1 Dächer**

Dächer sind als Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult-, versetzte Pult- und Flachdächer grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone (0° - 45°) auszubilden.

Bei Pultdächern ist die sich durch die Neigung ergebende höhere Gebäudeseite nur zur straßenabgewandten Seite zulässig. Im Bereich N 1 sind Pultdächer nicht zulässig.

Bei versetzten Pultdächern ist ein maximaler Höhenversatz der gegeneinander versetzten Dachflächen von 1,20 m zulässig.

Für die Dacheindeckungen sind stark reflektierende Materialien unzulässig; erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

#### **1.2 Dachgauben**

Dachgauben und Zwerghäuser dürfen als Einzelgauben 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei zwei oder mehr Gauben ist die Summe der Gaubenlänge auf max. die Hälfte der Gebäudelänge beschränkt, der Abstand zwischen den Gauben wird auf mindestens 1,0 m festgesetzt.

Vor- und Rücksprünge im Grundriss, z. B. bei Zwerghäusern, bei denen sich durch geometrische Bedingungen höhere Traufen ergeben, werden bis maximal 1/3 der Baukörperlänge zugelassen.

#### **1.3 Fassaden**

Für die Außenwände sind natürliche und natürlich wirkende Materialien zulässig. Verkleidungen mit glasierten und stark reflektierenden Materialien sind unzulässig.

### **2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Pflanzen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

Bei Geländeänderungen in Form von Grundstücksterrassierung sind Stützmauern in einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Der Abstand zwischen zwei Stützmauern hat min. 5 m zu betragen.

### **3. Einfriedungen**

Entlang der Erschließungsstraßen, der Wirtschafts- und Fußwege ist die Gesamthöhe der Einfriedungen auf maximal 1,20 m zu beschränken. Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

#### 4. **Stützmauern**

Zum öffentlichen Straßenraum sind Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Stützmauern sind als Sichtmauerwerk, durch Sichtbetonkonstruktion oder durch Trockensteinmauern zu errichten wobei auch Gabionen zulässig sind.

Die Verwendung kleinformatiger Betonwerksteine wie z.B. Flor-Wall-Steine ist nur dann zulässig wenn diese verputzt und mit einem Farbanstrich versehen werden. Die Farbgestaltung ist dabei der Farbgebung der Fassaden der Hauptgebäude anzupassen.

## **B HINWEISE**

1. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
2. Hecken und Einfriedungen aus fremdländischen Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypressen usw.) sind weitestgehend zu vermeiden.
3. Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
4. Vor einem eventuellen Abriss der landwirtschaftlichen Nebengebäude der Hofstelle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sind diese auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren hin zu untersuchen; ggf. sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.
5. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.  
Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" und auf die DIN 18115, Blatt 2, "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", wird ausdrücklich hingewiesen.
6. Der bei einer Unterkellerung anfallende unbelastete Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung bei den privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen. Auf die Verwaltungsvorschrift "Verminderung und Entsorgung von Bauabfällen", Januar 1993, wird hingewiesen.
7. Die Ableitung von Dränagewässern in Gewässer oder in das Kanalisationsnetz ist nicht gestattet.
8. Die Entwässerung wird im Trennsystem durchgeführt.
9. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.
10. In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.
11. Die Ausführung von Anlagen zur Versickerung erfolgt nach DWA Arbeitsblatt A 138. Der Abstand zwischen Sohle und Grundwasser muss mindestens 1,0 m betragen. Die Mulden- und Mulden-Rigolen-Versickerung muss über die belebte Bodenzone mit einer mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Oberschicht erfolgen.



12. Die Vernässung angrenzender Gebäude muss ausgeschlossen werden.
13. Die Versickerung darf keine Vegetationsschäden und unzulässige Bodenbelastungen verursachen.
14. Der Versickerungsraum unter der Versickerungsanlage darf nicht aus Trümmer-, Bauschutt oder Schuttbeimengungen bestehen.
15. Bei der Planung, Ausführung, Betrieb und Unterhaltung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Insbesondere sind die Funktionstüchtigkeit und der einwandfreie Betrieb der Versickerungsanlagen entsprechend den herkömmlichen Verfahren sicherzustellen und laufend zu überwachen.
16. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen.
17. Für die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze, Zugänge und Plätze sind wasser-durchlässige Materialien wie wassergebundene Decken, großfugiges Pflaster oder Rasengittersteine zu verwenden.
18. Zu dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, in welchem auch insbesondere Geländeänderungen dargestellt sind.
19. Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage Fassung 1998" zu berücksichtigen.
20. Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
21. Die bei der o. a. Maßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei sind die abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG), Verordnungen in der derzeit gültigen Fassung) zu beachten. Die Zwischenlagerung von Abfällen bis zu ihrer Beseitigung/Verwertung hat ordnungsgemäß zu erfolgen.

Bei der Entsorgung von Abfällen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) KrW-/AbfG bindend. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Bei der Verwertung sind die Anforderungen der technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen (LAGA-TR) in der derzeit gültigen Fassung, LAGA Mitteilungen Nr. 20, zu beachten.

22. Artenliste Bepflanzung

Für die Pflanzungen sollen überwiegend Gehölze aus der folgenden Artenliste verwendet werden. Auf die erforderlichen Grenzabstände gemäß Nachbarrecht Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.

<b>Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung</b>	
Mindestgröße:	Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume einschließlich Schalenobst	

<b>Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung</b>	
Mindestgröße:	Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm Heister, Höhe 150-200 cm
Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

<b>Artenauswahl der Strauchpflanzungen</b>	
Mindestgröße:	2x verpflanzt, 3-5 Tr. Höhe: 70-90 cm
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball