

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1 Rechtsgrundlagen

#### **Bauplanungsrechtliche Grundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I.S.133), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

#### **Bauordnungsrechtliche Grundlagen:**

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112).

#### **Sonstige rechtliche Grundlagen:**

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I.S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. S. 2254).

Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG) vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I.S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 05.02.2012 (BGBl. I.S. 148).

Landesnaturschutzgesetz (LnatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S.583).

### 1.2 Bauleitplanerische Festsetzungen

#### 1.2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO sowie § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO zulässig

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Unzulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind

- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

### 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 16 Abs. 2, § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 bis 4 BauNVO für alle Bereiche mit 0,3 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.

### 1.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird nach § 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 sowie § 20 Abs. 1 bis 4 BauNVO für alle Bereiche mit 0,5 festgesetzt.

### 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im mit WA1 bezeichneten Teilbereich mit 2 Vollgeschossen festgesetzt, in den mit WA2 und WA3 bezeichneten Teilflächen mit 1 Vollgeschoss.

## 1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig, wobei die straßenseitige Länge eines Einzelhauses max. 15 m betragen darf. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Im WA3 ist eine Firstrichtung parallel zur Planstraße festgesetzt. Zur Nutzung von solaren Energien darf die Traufrichtung um bis zu 30° nach Süden verdreht werden (zur Südausrichtung der Gebäude).

#### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

#### **1.5 Größe der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke beträgt in allen Bereichen mindestens 450 m<sup>2</sup>. Die Einhaltung der Mindestgröße ist bei Grundstücksteilungen bindend.

#### **1.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12 und 14 BauNVO)

- 1.6.1 Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und deren Zufahrten sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ein Stauraum von min. 5,00 m einzuhalten ist.

Bei allseitig offen ausgeführten und genehmigungsfreien Carports ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von min. 0,50 m einzuhalten.

- 1.6.2 Stellplätze und ihre Zufahrten sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 1.6.3 Die nach der LBauO genehmigungsfreien Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig, jedoch zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig.

- 1.6.4 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Plangebiet zulässig, auch wenn keine besonderen Flächen ausgewiesen sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

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

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten anbaufreien Seitenfläche entlang der Verkehrsfläche sind jegliche Einbauten, Einfriedungen oder Heckenpflanzungen unzulässig. Sie dient der Freihaltung eines Rangierbereiches für auskragende Anbauteile von Fahrzeugen wie Seitenspiegel oder dem hinteren Überhang von Müllfahrzeugen.

Entlang der Verkehrsfläche beträgt die Breite der Fläche 0,50 m, im Bereich der Wendeanlage aufgrund der Erfordernisse größerer Fahrzeuge bei Rangiervorgängen 1,0m.

**1.8 Zahl der Wohnungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind je Einzelhaus max. 2 Wohnungen zulässig.

**1.9 Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Zur Rückhaltung des Oberflächenwassers ist je Baugrundstück eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 cbm Fassungsvermögen zu errichten. Die Rückhaltung ist mit einer Drosselableitung herzustellen.

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

Entlang der bestehenden Böschung am Ostrand des Plangebietes ist auf den privaten Grundstücken eine mindestens 3-reihige, dichte Gehölzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäß der beigefügten Artenliste anzupflanzen (s. Punkt 3 Empfehlungen und Hinweise).

Natürlicher Aufwuchs von Bäumen und Sträuchern entlang der Böschung kann entsprechend mit genutzt bzw. angerechnet werden.

**1.11 Aufschüttungen und Abgrabungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Zu den jeweils tiefer gelegenen Grundstücken sind zwecks Geländemodellierung und -sicherung bis zu einer max. Höhe / Tiefe von jeweils 1,50 m bezogen auf das ursprüngliche Gelände zulässig:

- Aufschüttungen und Abgrabungen,
- Auffüllungen mit im Plangebiet entstehenden Überschussmassen,
- Geländeterrassierungen/Böschungssicherungen und -befestigungen mit Findlingen und Schotterkörben (Gabionen), Naturstein- und Trockenmauerwerk, Florwallsteinen und Mauerscheiben und
- Geländestaffelungen durch Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 – 1:1.

Geländeterrassierung mit einem Höhenunterschied > 1,50 m sind zulässig, wenn diese versetzt mit einer min. 1 m breiten Berme (horizontales Stück oder Absatz in der Geländeterrassierung) gestaltet werden.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Dachform und Dachneigung

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Für Hauptgebäude sind zulässig geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25-45 Grad. Für Garagen, überdachte Stellplätze und freistehende, untergeordnete Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Pult- und Tonnendächer sind unzulässig.

### 2.2 Dachaufbauten

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Gauben sind zulässig, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Einzelne Dachaufbauten dürfen nicht breiter als 1/3 der Dachlänge sein. In der Addition darf die Gesamtbreite der Gauben nicht mehr als 1/2 der Dachlänge betragen. Die Breitenvorgabe gilt auch für Zwerchhäuser.

Schleppgauben sind zulässig, wenn sie unter den First in die Dachhaut einmünden und die Traufe des Hauptgebäudes nicht unterbrechen.

### 2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 47 LBauO § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen sind.

Garagen und Carport gelten als Stellplatz. Der Stauraum vor der Garage gilt nicht als Stellplatz.

### 2.4 Einfriedungen

Straßenseitige Mauereinfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 0,50 m zulässig, sonstige Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m. Für die Differenz von 0,70 m sind sichtdurchlässige Holz-, Stahl- oder Kunststoffmaterialien zulässig. Zulässig sind auch winterharte Hecken.

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind Einfriedungen bis zu 1,80 m zulässig. Stützmauern und Findlingsmauern zur Überbrückung von Geländeunterschieden dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

### **3. Empfehlungen und Hinweise**

#### **3.1 Drainagewasser und Kellerabdichtung**

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Vernässung sind die Keller, falls erforderlich, als wasserdichte Wannen o.ä. auszubilden.

#### **3.2 Erdaushub**

Gemäß § 2 LAbfWAG i.V. mit § 1 LAbfWAG ist die Deponierung von Bodenmaterial als Abfall soweit möglich zu vermeiden.

Die Aushubmassen der Baugruben sind soweit möglich zur Geländemodellierung der Freiflächen und der Außenanlagen innerhalb des Baugebietes zu verwenden (z.B. Bildung von abflusslosen Mulden und Versickerungsflächen).

Bei Bodenarbeiten, wie z. B. Bodenabtrag, Lagerung und Wiederverwendung, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten

#### **3.3 Niederbringung von Erdwärmesonden**

Gemäß der §§ 8, 9 Abs. 2 Nr.2 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), §§ 26, 27 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 2 Abs. 1 LWG stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers zur Wärmeentnahme eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde bedarf.

#### **3.4 Grenzabstände von Pflanzungen**

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

#### **3.5 Leitungen der Energieversorger**

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

#### **3.6 Umwelttechnischer Bericht**

Aufgrund der Vornutzung des Geländes als Betriebsgelände einer Zimmerei wurde 2018 eine orientierende Schadstoffuntersuchung mit Gefährdungsabschätzung durch das Büro Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH, ICP, durchgeführt. Aufgrund des darin festgestellten Gehalts an Fluorid im Boden in Teilgebieten des Untersuchungsraumes sind bei Aushubarbeiten in den betreffenden Bereichen entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Beschäftigten durch die ausführenden Firmen vorzunehmen.

### 3.7 Geologie und Bergbau, Standsicherheit von Gebäuden

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Baugrunduntersuchungen vor Beginn der Baumaßnahmen werden aufgrund der gegebenen Vornutzung des Geländes sowie der vorhandenen Aufschüttungen empfohlen.

### 3.8 Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen zur Versorgung des Plangebietes ist gemäß den Anforderungen des technischen Regelwerkes „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) sicher zu stellen.

### 3.9 Pflanzlisten (Artenlisten)

#### Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

#### Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Darüber hinaus weitere standortgerechte, bevorzugt heimische Baum- und Straucharten zulässig.