

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§1 - 15 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO.

Unzulässigkeit von Ausnahmen im WA (§1 (6) Ziff. 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von §4 (3) Ziffer 4 und 5

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§16 - 21a BauNVO)

Grundflächenzahl (§16 (2) Ziff. 1 BauNVO)

max. 0,3.

Geschossflächenzahl (§16 (2) Ziff. 2 BauNVO)

max. 0,6

Zahl der Vollgeschosse (§16 (2) Ziff. 3 BauNVO)

maximal II Vollgeschosse

Höhe der baulichen Anlagen (§16 (2) Ziff. 4 BauNVO)

Gebäudehöhe max. 10,50 m.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt:

- a) Bei Erschließung der Gebäude von der Talseite her das höchste bergseitig an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.
- b) ansonsten die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche.

Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. zwischen Oberkante First (Firsthöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern

eine um 2,0 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 8,50 m erreichen.

3. Bauweise (§9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) Ziffer 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

5. Flächen mit Leitungsrecht (§ 9 (1) Ziff. 21 BauGB)

Im Bereich des eingetragenen Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung haben die baulichen Anlagen von den elektrischen Leitern die nach VDE-Norm vorgeschriebenen Abstände einzuhalten.

6. Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Ziffer 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind bis in eine Tiefe von max. 3,0 m (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) zu dulden.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Rückenstützen sowie Stützmauern sind entlang der Straßenbegrenzungslinien auf den angrenzenden privaten Grundstücken in der erforderlichen Breite zu dulden.

7. Flächen für Garagen und Carports (§9 (1) Ziffer 4 BauGB)

Garagen, Carports dürfen die Flucht der rückwärtigen Baugrenze nicht überschreiten. Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5 m Tiefe (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) freizuhalten.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Ziffer 25A BauGB)

Ordnungsbereich A – Randliche Eingrünung (Private Grünfläche)

Im Ordnungsbereich A ist eine dichte Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Je 10m² sind 2 Bäume II. Größenordnung und 10 Sträucher bzw. 1 Obstbaum und 15 Sträucher zu setzen. Die 20%ige Begrünung der Baugrundstücke ist dem Ordnungsbereich A zuzurechnen. Beidseitig der 20 kV - Freileitung dürfen in Abständen von 15 m keine Bäume gepflanzt werden.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche

Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsröse, Schwarzer Holunder

Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels.

Ordnungsbereich B – Öffentliche Grünfläche

Im Ordnungsbereich B sind gruppenhafte Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Je 100 m² Grundstücksfläche sind 2 Bäume II. Größenordnung und 10 Sträucher zu pflanzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

Siehe Ordnungsbereich A

9. Bepflanzung der Baugrundstücke

Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen und zwar überwiegend entlang der hinteren Grundstücksgrenze. Pro 100 m² Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen. Die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Planzflächen und die zum Erhalt festgesetzten Obstbäume werden auf die zu begrünenden Baugrundstückenflächen angerechnet.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

Siehe Ordnungsbereich A

10. Flächen für die Zurückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1) Ziffer 14 BauGB)

Ordnungsbereich C – Versickerungsmulde, Entwicklung einer Extensivwiese – Öffentliche Grünfläche

Im Ordnungsbereich C ist ein Erdbecken zur Aufnahme des unbelasteten Oberflächenwassers bzw. zur Versickerung und Rückhaltung im Plangebiet anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers anzulegen.

11. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Ziffer 25b BauGB)

Ordnungsbereich D – Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Im Ordnungsbereich D sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung)

12. Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen (§9 (1a) BauGB)

Die landespflegerischen Maßnahmen werden dem Eingriff durch öffentliche Erschließungsmaßnahmen in einem Umfang von 23,4 % sowie dem Eingriff durch private Bebauungsmaßnahmen in einem Umfang von 76,6 % zugeordnet.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§8 (4) BauGB i.V.m. §88 (6) LBauO)

An Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nur Materialien und Farben mit Remissionswerten < 90 zulässig.

(Hinweis: Remissionswerte (auch Hellbezugswerte genannt) geben als Rückstrahlungswerte den Grad der Reflexion des einfallenden Lichtes wieder und sind aus den Farbtabelle der Farbhersteller zu entnehmen.

Holzhäuser, mit Ausnahme von Holzblockhäusern in voll sichtbarem Rund- bzw. Stammholz oder Blockbohlen, sind zulässig. Verkleidungen aus Holz sind auch ganzflächig zulässig.

2. Dachform, Dachneigung

Zulässig ist nur das geneigte Dach mit einer Neigung von 30° bis 48°. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform frei.

Dachgestaltung

Dachaufbauten dürfen in der Summe der Breite 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite beanspruchen. Diese sind als Einzelgauben zu gestalten, wobei an der traufständigen Seite eine Gaube die Länge von max. 5 m nicht überschreiten soll.

Zur Dacheindeckung sind nur dunkelgraue, dunkelrote, oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden. Die Dacheindeckung ist in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.

3. Führung von Versorgungsleitungen (§9 (4) BauGB i.V.m. §88 (6) LBauO)

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen unterirdisch zu verlegen.

C. HINWEISE:

- 1 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
- 2 Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
- 3 Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/-0,10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.
- 4 Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit den Werken abgestimmt werden.
- 5 Das Kreiswasserwerk verlangt bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
- 6 Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Werks erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter des Kreiswasserwerkes.
- 7 Einer Nutzung von Oberflächen- Brauchwasser im Haushalt zur Nutzung einer Waschmaschine wird nicht zugestimmt. Soweit dennoch Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Des Weiteren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der bga-Pressedienst (BI-A 507/92).
- 8 Soweit die Ver- und Entsorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Anlagen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Wasserversorgers oder des Abwasserbeseitigungspflichtigen gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
- 9 Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten.
- 10 Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19732 zu beachten.
- 11 Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen.

Der Hinweis zum geplanten Termin von Erdarbeiten unter Angabe von oben genanntem Aktenzeichen, der Gemarkung sowie Flur- und Parzellenummer ist zu richten an 0261-66753000 oder landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de.

- 12 Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeugen ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen -RASt-, Ausgabe 2006 zu beachten.
- 13 Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
- 14 Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.