



# ORTSGEMEINDE FILZ

## Bebauungsplan ‚Im Pesch‘

---

### TEXTFESTSETZUNGEN

---

---

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

---

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
4. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit **Z = II** festgesetzt

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt.

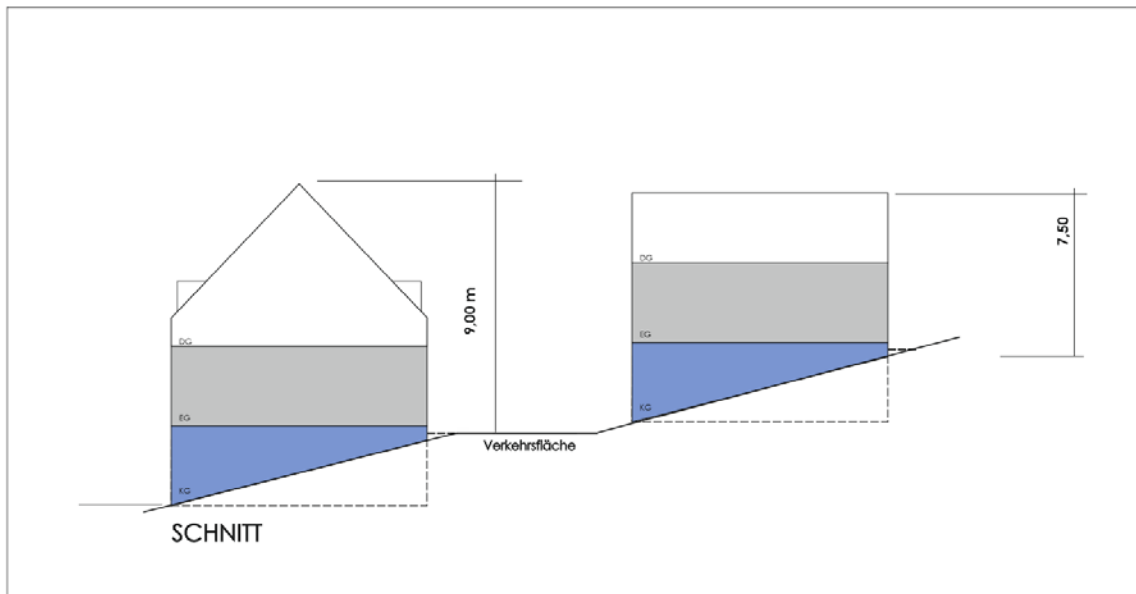
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt: Gebäudehöhe **max. 9,00 m**. Die Gebäudehöhe wird stets zwischen dem Schnittpunkt der Außen-



wand und der Oberkante Gebäude (Gebäudehöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt:

- a) bei bergseitiger bzw. seitlicher Erschließung die Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche in Wandmitte
- b) bei talseitiger Erschließung das bergseitig angrenzende natürliche Gelände bzw. Geländeabtrag in Wandmitte.



Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

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

eine um 1,50 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 7,50 m erreichen.

- 3 Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

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

Im Plangebiet ist die **offene** Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

- 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Grundflächenzahl



(GRZ) ist im Bebauungsplan auf **0,4** und die Geschößflächenzahl (GFZ) ist auf **0,8** festgesetzt.

- 5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

- 6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen begrenzt.

- 7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

---

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO**

---

- 1 Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)

Dachform/-neigung

Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer Dachform und –neigung frei.

---

## **C. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen**

---

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

Randliche Eingrünung (Maßnahme M1)

Im Ordnungsbereich M1 ist entlang der Grundstücksgrenzen eine möglichst stufig aufgebaute dichte Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Vorhandene erhaltenswerte Laubgehölze sind in die neu anzulegende Hecke zu integrieren. Es sind je 100 m<sup>2</sup> 3 Laubbäume II. Größenordnung und 10 Sträucher zu setzen; bei einer Heckenbreite' von 6,00 m ist zusätzlich ein ca. 2,00 m breiter Krautsaum auf der grundstücksabgewandten Seite zu entwickeln.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzenauswahl siehe Begründung): Bäume II. Größenordnung: Salweide Traubenkirsche, Ohrweide, Feldahorn;



Sträucher: Hasel, 'Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Weißdorn.

2. Festsetzungen zur Grünflächengestaltung (§ 9 (1) Nr. 25 A und 25 B BauGB sowie § 88 (6) LBauO)

Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche (Maßnahme M2)

1. Mindestens 15% der Grundstücksflächen sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, wobei pro 50 qm Pflanzfläche 10 Sträucher und ein Laubbaum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum zu setzen sind (siehe Pflanzliste); die übrige Fläche ist durch eine trittresistente Wiesenmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

2. Auf den privaten Grundstücksflächen vorhandene, standortgerechte Gehölzbestände sind nach Möglichkeit zu erhalten und durch entsprechende Pflegemaßnahmen zu sichern.

3. Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen (Massnahme M3)

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).

---

## Pflanzenlisten

---

### A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

#### Bäume I. Größenordnung

|            |                            |              |                        |
|------------|----------------------------|--------------|------------------------|
| Spitzahorn | <i>Acer platanoides</i>    | Walnuss      | <i>Juglans regia</i>   |
| Bergahorn  | <i>Acer pseudoplatanus</i> | Traubeneiche | <i>Quercus petraea</i> |
| Hängebirke | <i>Betula pendula</i>      | Stieleiche   | <i>Quercus robur</i>   |
| Rotbuche   | <i>Fagus sylvatica</i>     | Winterlinde  | <i>Tilia cordata</i>   |
| Esche      | <i>Fraxinus excelsior</i>  |              |                        |

#### Bäume II. Größenordnung:

|              |                         |           |                         |
|--------------|-------------------------|-----------|-------------------------|
| Feldahorn    | <i>Acer campestre</i>   | Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Hainbuche    | <i>Carpinus betulus</i> | Mehlbeere | <i>Sorbus aria</i>      |
| Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i>     |           |                         |

#### Sträucher:

|                   |                    |         |                       |
|-------------------|--------------------|---------|-----------------------|
| Echte Felsenbirne | Amelanchier ovalis | Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
|-------------------|--------------------|---------|-----------------------|



|                                    |                     |                     |                      |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Kornelkirsche                      | Cornus mas          | Feldrose            | Rosa arvensis        |
| Roter Hartriegel                   | Cornus sanguinea    | Hundsrose           | Rosa canina          |
| Hasel                              | Corylus avellana    | Brombeere           | Rubus fruticosus     |
| Zweigriffeliger Weißdorn           | Crataegus laevigata | Himbeere            | Rubus idaeus         |
| Eingriffeliger Weißdorn            | Crataegus monogyna  | Salweide            | Salix caprea         |
| Pfaffenhütchen                     | Euonymus europaea   | Traubenholunder     | Sambucus racemosa    |
| Liguster                           | Ligustrum vulgare   | Schwarzer Holunder  | Sambucus nigra       |
| Gemeine Heckenkirsche<br>(Strauch) | Lonicera xylosteum  | Gemeiner Schneeball | Virburnum lantana    |
| Faulbaum                           | Rhamnus catharticus | Sanddorn            | Hippophae rhamnoides |

## **B Liste regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)**

### Apfelsorten:

Apfel von Groncels Boikenapfel  
Danziger Kantapfel  
Geflammtter Kardinal  
Gelber Bellefleur  
Graue Herbstrenette  
Großer Rheinischer Bohnapfel  
Haux Apfel  
Landsberger Renette  
Prinz Albrecht von Preußen  
Roter Eiseraffel  
Signe Tilish

### Birnsorten:

Gellerts Butterbirne  
Grüne Jagdbirne  
Poiteau Wasserbirne

### Süßkirschen:

Braune Leberkirsche  
Große Schwarze Knorpel  
Schneiders Späte Knorpel

### Pflaumen:

Hauszwetsche  
Löhrpflaume



---

## D. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

---

1. 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.
2. 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 dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
3. Das Kreiswasserwerk beantragt, bei Leitungs-und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen des Kreiswasserwerkes. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
4. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Kreiswasserwerkes erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter.
5. Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4 l/s zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggf. Anlegung eines Löschwasserteiches).
6. Einer Nutzung von Oberflächen-oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird grundsätzlich nicht zugestimmt.
7. 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 Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentl. Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu unseren Gunsten gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
9. Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
10. Dachablaufwasserverwendung im häuslichen Bereich  
Gemäß des§ 3 Nr. 2 der am 21.05.2001. in der Fassung vom 05.12.2012 (BGBl. 1 S 2562) in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisternensammlung für WC-Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet. Bei Wasser für den menschlichen Gebrauch, einschließlich Wäsche waschen, muss es sich ansonsten um Trinkwasser handeln.  
Anzeigepflichten  
Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt mitzuteilen.  
Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 6 TrinkwV)



Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden sein. Sichtbare Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Sämtliche Entnahmestellen der Regenwassernutzungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.

11. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Planänderungen ergeben sich nicht.
12. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
13. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: [http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung\\_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX\\_Informationenblatt\\_28\\_2\\_009\\_Stand\\_05.2011.pdf](http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf)) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
14. Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeugen ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen -RASt-, Ausgabe 2006 zu beachten.
15. Kraneinsatz  
Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.
16. 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](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de).

Filz, den \_\_\_\_\_ 2017

Ortsgemeinde Filz

gez. Römer DS  
(Helmut Römer, Ortsbürgermeister)