

Bebauungsplan " Im Krampel " für ein Teilgebiet der Ortsgemeinde Neunkhausen, Gemarkung Neunkhausen, Flächen aus der Flur 10,13 und 14 gemäß § 9 Baugesetzbuch ( BauGB ) vom 27.08.1997 ( BGBL. I. S. 2141 ) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07. 2001 ( BGBL. I.. S. 1950 ) gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 ( GVBl. S. 153 ) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 06.07.1998 ( GVBl. S. 171 ) und gemäß § 88 der Landesbauordnung für Rheinland- Pfalz vom 24.11.1998 ( GVBl. S. 365 ), Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBL. S. 132)

## **Textliche Festsetzungen**

Rechtsverbindliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe und Schrift gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts ( Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV vom 18. Dezember 1990 ) und durch nachstehenden Text festgesetzt:

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB**

#### **§ 9 Abs. 1 Ziffer 1: Art und Maß der baulichen Nutzung**

---

- a) Gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung, zuletzt geändert durch die 4. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 ( BGBL. I. S. 127 ) wird das Bebauungsplangebiet "Im Krampel" als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

- b) Gemäß § 17 ( 1 ) BauNVO wird beim WA eine Grundflächenzahl ( GRZ ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl ( GFZ ) von 0,4 bei 1 Vollgeschoss festgesetzt und bei MD eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, und eine Geschossflächenzahl ( GFZ ) von 1,2 bei 2 Vollgeschossen.
- c) Die Zahl der Vollgeschosse ( 1 und 2 ) wird gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO festgesetzt.

### **§ 9 Abs. 1 Ziffer 2: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

---

- a) Im Bebauungsplan ist offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser  zulässig.
- b) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen --- gekennzeichnet.

### **§ 9 Abs. 1 Ziffer 3: Mindestgröße der Grundstücke**

---

Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 550 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **§ 9 Abs. 1 Ziffer 4: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

---

- a) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind überall auf den Grundstücken unter Beachtung des Bauordnungsrechts zulässig.
- b) Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung des Bauordnungsrechts überall auf den Grundstücken zulässig. Ausgenommen sind bei a) und b) alle öffentlichen und privaten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

### **§ 9 Abs. 1 Ziffer 6: Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

---

Es sind max. 2 Wohneinheiten im WA pro Wohngebäude zulässig.  
Es sind max. 4 Wohneinheiten im MD pro Wohngebäude zulässig.

### **§ 9 Abs. 1 Ziffer 10: Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

---

Flächen (Sichtdreiecke), die aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht bebaut werden dürfen, sind an wichtigen Einmündungspunkten im Plangebiet eingezeichnet. Die Bepflanzung der Sichtdreiecke ist nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Sichtdreiecke müssen mit je einem hochstämmigen Baum bepflanzt werden.

### **§ 9 Abs. 1 Ziffer 11: Verkehrsflächen**

---

Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

### **§ 9 Abs. 1 Ziffer 12: Versorgungsflächen**

---

Versorgungsflächen im Plan sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet. Die Versorgungsfläche (Trafostation) mit einseitiger Anbindung an die Erschließungsstrasse wird südlich des Einmündungsbereiches der Planstrasse B in die Planstraße A eingeplant. Die geplanten Wohnhäuser werden über ein noch zu errichtendes Niederspannungs-Kabelnetz mit elektrischer Energie versorgt, wobei die erforderlichen Anlagen erst erstellt werden können, wenn die erschließungsmäßigen Voraussetzungen gegeben sind.

### **§ 9 Abs. 1 Ziffer 13: Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

---

Das zum Anschluß der Station notwendige geplante 20 KV-Erdkabel wird entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

### **§ 9 Abs. 1 Ziffer 15: Grünflächen**

---

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden als öffentliche Grünflächen (ÖGR = öffentliche Grünfläche) und als private Grünflächen (PGR = private Grünflächen) festgesetzt.

### **§ 9 Abs. 1 Ziffer 16: Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

---

Die Flächen für den Ablauf des Oberflächenwassers – Speicher-Kaskaden-System sowie die Flächen für die Oberflächenwasserpufferung – und versickerung sind im Plan entsprechend gekennzeichnet. Es dürfen keinerlei Grund-, Hang-, Drainage-, oder unbelastetes Oberflächenwasser an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden. Je nach Bauweise kann bei unterkellerten Gebäuden das Schmutzwasser nicht per Freispiegelleitung und das anfallende Drainagewasser nicht abgeleitet werden. Im Zweifelsfall muss dies mit den Verbandsgemeindenwerken geklärt werden.

### **§ 9 Abs.1 Ziffer 20: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

---

Die laut PlanzV gekennzeichneten Flächen sind gemäß den folgenden Ausführungen zu bepflanzen und zu behandeln.  
Die angegebenen Entwicklungsziele sind zu beachten.  
Die landespflegerischen Maßnahmen gliedern sich unter dem Begriff

- Ausgleichsmaßnahmen + Ausgleichsflächen (A) -

**Ausgleichsmaßnahmen**

- Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung ist in die Regenwasseranlagen zu leiten, die auf den Grundstücken liegen. Die Anlagen sind an das Kanal-Trennsystem anzuschließen. Das unbelastete Oberflächenwasser wird teilweise zur Rückhaltung und Versickerung in die vorhandenen Feuchtwiesenbereiche eingeleitet.
- Terrassen dürfen versiegelt werden, aber das abzuleitende Oberflächenwasser soll, soweit wie möglich, auf dem eigenen Grundstück versickern (über die belebte Bodenzone).
- Private Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze und Parkflächen sind durchsickerungsfähig auszubilden und mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Ökopflaster zu gestalten.
- Das Bebauungsplangebiet wird an ein geplantes Trennsystem angeschlossen.
- Der Oberboden ist vor Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 Blatt 2 auszubilden und für die örtliche Wiederverwendung zu sichern.

## **Ausgleichsfläche A1**

Öffentliche Grünflächen ( 9.600 m<sup>2</sup> ) mit Bepflanzungen

Gemarkung Neunkhausen  
Flur-Nr. 13 und 14

- Zustand:** Die Flächen werden derzeit größtenteils als Wiesen-Weidenflächen genutzt.
- Maßnahmen:** Auf den Grünstreifen erfolgt die Begrünung mit einer bodenständigen Landschaftsrasenmischung, sowie die Pflanzung von Hochstämmen und Sträuchern. Die Pflanzung eines Hochstammes erfolgt je lfd. 10 m, Strauchgruppen zu 3 – 5 St., je lfd. 5 m . Die Flächen sind extensiv zu pflegen.
- Ziel:** Mit der Festsetzung dieser Grünflächen soll der ländliche Siedlungscharakter der Gemeinde Neunkhausen gesichert werden, sowie eine Einbindung in die umgebende Landschaft erreicht werden.

## **Ausgleichsfläche A2**

Öffentliche Grünfläche (5858 m<sup>2</sup>) mit Streuobstanpflanzungen

Gemarkung Neunkhausen  
Flur 10  
Flurstück Nr. 3237/1 Grünland

- Zustand:** Die Flächen werden derzeit größtenteils als Wiesen-Weidenflächen genutzt. Ca. 1.000 m<sup>2</sup> wurden mit Streuobst angepflanzt und dem Ökokonto verbucht.
- Maßnahmen:** Von den insgesamt 5.858 m<sup>2</sup> abzüglich 1.000 m<sup>2</sup> bereits als Streuobstwiese angepflanzt, verbleiben 4.858 m<sup>2</sup>. Diese werden wie die 1.000 m<sup>2</sup> auch mit hochstämmigen Obstbäumen bepflanzt. Die Pflanzung erfolgt verstreut und ca. 1 Hochstamm auf 100 m<sup>2</sup>. Die Grünflächen sind extensiv zu pflegen.
- Ziel:** Mit dieser Festsetzung soll die Grünlandfläche aufgewertet werden, um als Ausgleichsfläche

herangezogen zu werden.  
Erforderlich sind hierfür noch 2.500 m<sup>2</sup>.  
Die restlichen 2.358 m<sup>2</sup> werden auf dem Ökokonto  
eingezahlt und für künftige Planungen genutzt.

## Flächenbilanz „ Im Krampel „

### OG Neunkhausen

Gesamtes Plangebiet	5,05 ha
Strassenfläche	0,42 ha
Wohnbauflächen	3,03 ha
x GRZ 0,25	0,76 ha
Bestehende Wohnbauflächen	0,28 ha
ÖGR (Öffentliche Grünflächen)	1,00 ha
PGR (Private Grünflächen)	2.679 m <sup>2</sup>
Fussweg	47 m <sup>2</sup>
Gehweg an L 287	39 m <sup>2</sup>
 <u>Versiegelte Flächen</u>	
Wohnbauflächen	0,76 ha
Strassenfläche	0,42 Ha
Gesamt	1,18 ha
Ausgleichsfläche A1 (ÖGR)	rd. 0,96 ha
Ausgleichsfläche A2 (Streuobstwiese)	rd. 0,35 ha
	rd. 1,31 ha

### Zuordnung der Ausgleichsflächen

Die versiegelten Wohnbau- und Strassenflächen werden im Verhältnis rd. 1 : 1 ausgeglichen, die Strassen- und Wohnbauflächen in den 24-er-Flächen im Verhältnis 1 : 2, da der Eingriff hier erheblich größer ist.

#### Strasse :

Der Versiegelung der Straße von 0,42 ha (davon rd. 950 m<sup>2</sup> in 24-er-Fläche) wird teilweise die Ausgleichsfläche A 1 zugeordnet (4.200 m<sup>2</sup> + 950 m<sup>2</sup> = 5.150 m<sup>2</sup>).

#### Wohnbauflächen :

Der Versiegelung der Wohnbauflächen von 0,76 ha (davon 1.350 m<sup>2</sup> x GRZ 337,50 m<sup>2</sup> in 24-er-Fläche) werden teilweise die Ausgleichsflächen A 1 (4.850 m<sup>2</sup>) und A 2 (3.500 m<sup>2</sup>) zugeordnet.

## **§ 9 Abs. 1 Ziffer 21: Leitungsrecht**

---

Die mit Leitungsrechten, zugunsten der Verbandsgemeinde Bad Marienberg und der KEVAG zu belastenden Flächen sind im Plan entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

## **§ 9 Abs. 1 Ziffer 24: Schutzflächen, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

---

Die im Rahmen der passiven Lärmschutzmassnahmen (lt.gutachterlicher Stellungnahme) getroffenen Maßnahmen werden wie folgt festgesetzt:

In einer Entfernung bis zu 70 m von der Landesstraße Nr. 287 (L 287) sind Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sowie Außenwohnbereiche ausschließlich auf der zur Landesstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Nebenräume wie Bäder, Flure, Hauszugänge, Kochküchen, Abstellräume und Lagerräume sind straßenseitig zulässig. Für Öffnungen im Dachraum wie Loggien gelten die Festsetzungen für Außenwohnbereiche entsprechend. Es wird empfohlen, Baulücken durch Garagenanbauten zu schließen.

Für den Fall, dass Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer im bezeichneten Nahbereich der Landesstraße angeordnet werden, sind diese Räume mit Schallschutzfenstern auszustatten, die mindestens der Schallschutzklasse 2 ( $R_w = 30 - 34$  dB) genügen. Da ein Schallschutz nur bei geschlossenen Fenstern realisiert werden kann, sind diese Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen zu versehen.

Für die ersten beiden Baugrundstücke im Einmündungsbereich der Planstraße in die L 287 gilt zusätzlich, dass Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sowie die Außenwohnbereiche sowohl von der Landstraße als auch von der Plangebietszufahrt abgewandt anzuordnen sind. Hierzu ist ggf. eine Winkelbauweise für die ersten beiden Wohnhäuser zu empfehlen. Für den Fall, dass dennoch Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer in Richtung Landesstraße oder Plangebietszufahrt angeordnet werden, sind diese Räume mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen sowie mit Fenstern auszurüsten, die im eingebauten Zustand mindestens der Schallschutzklasse 3 ( $R_w = 35 - 39$  dB) entsprechen.

## **§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a + b : Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen**

---

- a) Entlang der Erschließungsstraßen A + B erfolgt alle 25 m die Pflanzung eines Laubbaumes I. Ordnung.
- b) Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 großkroniger Laubbaum oder 1- halb bis hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Davon ist mindestens 1 Baum zur Erzielung eines ländlichen Siedlungscharakters als Hausbaum zwischen Erschließungsstraße und Hausfront zu pflanzen. Die restlichen Bäume müssen einen Pflanzabstand von mind. 7 m zum Hausbaum einhalten. Die Grundstücke, die an die freie Landschaft grenzen, müssen, um einen geschlossenen Grüngürtel zur freien Landschaft zu schaffen, je lfd. 10 m einen großkronigen Laubbaum pflanzen und je lfd. 2 m einen Strauch.
- c) Die Bepflanzung erfolgt unter Berücksichtigung der Pflanzenliste (Anlage 1).  
Es dürfen nur Gehölze verwendet werden, die der potentiellen, natürlichen Vegetation entsprechen. Die DIN 18916 muß eingehalten werden.
- d) Im Bebauungsplan gekennzeichnete Gehölze sind zu erhalten. Hierbei dürfen Flächen unter Kronenbereichen nicht für Nebenanlagen, Stellplätze oder Garagen in Anspruch genommen werden. Die vorgenannten Bereiche sind daher vor Baubeginn auf geeignete Weise wirksam zu schützen.
- e) Die Anliegergrundstücke entlang der freien Strecke der L 287 sind lückenlos anzupflanzen, d.h. je lfd. 10 m 1 großkroniger Laubbaum und je lfd. 2 m ein Strauch.
- f) Der einzuhaltende Abstand für Neuanpflanzungen beträgt vom Fahrbahnrand der L 287 4,50 m.

## Anlage 1

### Pflanzenliste

Verbindliche Pflanzenliste als Pflanzbindungen der zu verwendenden Pflanzen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der Grünflächen, biotopgestaltende und vernetzende Maßnahmen in Bebauungsplangebiet „Im Krampel“ der Ortsgemeinde Neunkhausen gem. § 9 (1) Ziffer 25a + b BauGB.

#### a) Bäume 1. Ordnung

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Esche	-	Fraxinus excelsior
Stieleiche	-	Quercus robur
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Winterlinde	-	Tilia cordata
Walnuß	-	Juglans regia

#### b) Bäume 2. Ordnung

Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Feldahorn	-	Acer campestre

#### c) Sträucher

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuß	-	Corylus avellana
Holunder	-	Sambucus nigra
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hundsrose	-	Rosa canina
Salweide	-	Salix caprea
Besenginster	-	Sarothamnus scoparius
Schneeball	-	Viburnum opulus
Johannisbeere	-	Ribes sanguineum

#### d) Wandbegrünung

Efeu	-	Hedera helix
Geißblatt Arten	-	Lonicera spec.
Schlingknöterich	-	Polygonum aubertii
Wilder Wein	-	Parthenocissus quinquefolia
Dreilappiger Wein	-	Parthenocissus tricuspidata

e) Bodendecker

Efeu	-	Hedera helix
Rosen-Arten	-	Rosa spec.
Spierstrauch-Arten	-	Spiraea spec.
Potentilla-Arten	-	Fingerstrauch

f) Obstbäume

Apfel-Sorten	z. B. Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm
Birnen-Sorten	z. B. Gellerts Butterbirne
Kirschen-Sorten	z. B. Hedelfinger Riesenkirsche
Pflaumen-Sorten	z. B. Hauszwetsche

Hinweis zu Sortimentsgrößen

Hochstamm/ Stammbüsche: 3 x v. 16/18 oder 18/20 cm StU

Heister: 2 x v. 100/125, 150/175 cm

Sträucher: 2 x v. 60/100

Leichte Heister: 1 x v. 100/150 cm (Erle, Eberesche)

Leichte Sträucher: 1 x v. 70/90 (Schw. Holunder, Schneeball)

### **§ 9 Abs. 2: Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Höhe der Erdgeschossfußböden der auf der Talseite der Erschließungsstraßen liegenden Gebäude darf max. 60 cm und mindestens 20 cm (gemessen in der Gebäudemitte) über Oberkante Gehweg betragen. Bergseits darf der Erdgeschossfußboden max. 20 cm über dem höchsten, angrenzenden, natürlichen Gelände liegen. Bei ebenem Gelände ist eine Sockelhöhe von max. 50 cm über dem angrenzenden, natürlichen Gelände zulässig.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gem.

### § 9 Abs. 4 BauGB i.v. m. § 86 LBauO

#### § 86 Abs.1 Ziff.1: Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen

- a) Sämtliche Dächer im Plangebiet sind als Sattel - oder Walmdach auszubilden.  
Sattel – oder Walmdächer mit höhenmäßig versetzten Dachflächen einschließlich unterschiedlicher Dachneigungen sind ebenfalls zulässig.
- b) Die Dachneigung darf 20° - 45° betragen. Nebengebäude sind mit flachgeneigten oder Flachdächern zulässig.
- c) Dachgauben müssen zur Giebelseite einen Mindestabstand von 2,5 m aufweisen.
- c) Bei talseits freistehenden Kellergeschossen, die nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden, ist die Aussenansicht wie die eines Wohngeschosses zu gestalten.
- e) Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, in Sichtdreiecken 0,80 m.
- f) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht bzw. sonstigen Stufen -/ oder Intervallschaltungen sind unzulässig.  
Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7 m ab Grundstücksniveau nicht überschreiten.

## § 9 Abs. 7: Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend der Signatur in der Planzeichenverordnung (PlanzV) festgelegt.

### AUSFERTIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts der Normurkunde mit dem Willen des Rechtsetzungsberechtigten sowie die Einhaltung des für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens wird hiermit bezeugt.

Ortsgemeinde Neunkhausen

Nieß  
Ortsbürgermeister