

Bebauungsplan

"Metternicher Boden III"

Verbandsgemeinde: Weißenthurm
Gemeinde: Kaltenengers
Gemarkung: Kaltenengers
Flur: 6

Gesetzliche Grundlagen der planungsrechtlichen Festsetzungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Auslegungszeitpunkt gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG -) vom 23.März 1978 in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

Gesetzliche Grundlagen der Gestaltungsvorschriften:

Vorgenannte Vorschriften i.V.m. § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365 ff) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

Gesetzliche Grundlagen der Grünordnungsplanung:

Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01. Mai 1987 (GVBl. S. 70) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. August 1998 (BGBl. I.S. 2994) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

Gesetzliche Grundlage des Satzungsbeschlusses

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

Gehört zum Satzungsexemplar

Stand: Mai 2000

Änderungen nach der Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB (i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) sind kursiv gekennzeichnet.

....., den

Ortsbürgermeister

Textliche Festsetzungen

Gliederung

- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 1.1 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2 Einschränkung der Art der Nutzung gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
- 1.3 Einschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- 1.4 Garagen/Stellplätze
- 1.5 Nebenanlagen
- 1.6 Gebäudehöhe/Sockelhöhe
- 1.7 Überschreitung der Baugrenzen
- 1.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - 1.8.1 Aktiver Lärmschutz (Hinweis)
 - 1.8.2 Passiver Lärmschutz
- 1.9 Verkehrsmischflächen
- 1.10 Fundamente der Straßenrandbegrenzung
- 1.11 Flächen für Böschungen zur Herstellung der Verkehrsflächen
- 1.12 Sichtdreiecke
- 1.13 Öffentliche Stellplätze
- 1.14 Ausnahmen für bestehende Gebäude
- 1.15 Teilungsgenehmigung
- 1.16 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 2.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 88 LBauO
- 2.1 Gestaltung der Geschosse und Vollgeschosse
- 2.2 Drempe
- 2.3 Dachgestaltung
- 2.4 Ausschluß behelfsmäßiger Bauweisen
- 2.5 Einfriedungen
- 2.6 Gestalterische Einschränkung der offenen Bauweise
- 2.7 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

- 3.0 Landespflegerische Festsetzungen gem. § 8 a BNatSchG i. V. m. § 17 LPfIG Rheinland-Pfalz sowie § 1 a, § 9 Abs. 1 und §§ 135 a-c BauGB
- 3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen
- 3.2 Festsetzung über öffentliche Pflanzmaßnahmen im Plangebiet (öffentliche Flächen)
 - 3.2.1 Öffentliche Grünflächen im Bereich der Verkehrsflächen (Flächen "V")
 - 3.2.2 Spielplatz
 - 3.2.3 Pflanzverpflichtung Fläche "C"
 - 3.2.4 Bepflanzung der Fläche "D"

- 3.3 Grüngestaltung auf Privatflächen
- 3.3.1 Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen
- 3.3.2 Anteilbepflanzung auf den privaten Grundstücken
- 3.3.3 Randeingrünung
- 3.4 Minderung von Flächenversiegelung
(gemäß § 1a Abs. 1 BauGB)
- 3.5 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes
- 3.6 Zuordnung der landespflegerischen Ausgleichsfestsetzungen
- 3.6.1 Zuordnung der Flächen für Eingriff aus Verkehrsflächenneubau
- 3.6.2 Zuordnung der Flächen für Eingriff aus privater Bautätigkeit

- 4.0 Hinweis:
- 4.1 Abwasserbeseitigung sowie Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- 4.1.1 Regelung der Wasserrückhaltung und -versickerung auf den privaten Grundstücksflächen (Hinweis)
- 4.1.2 Regelung der Wasserrückhaltung und -versickerung auf den öffentlichen Grundstücksflächen (Hinweis)
- 4.2 Denkmalschutz- und -pflegegesetz
- 4.3 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit
- 4.4 Kellerabdichtung
- 4.5 Wasserschutzgebiet III A
- 4.6 Rückstauklappen
- 4.7 Hausanschlüsse und Zähleranlagen für die Energieversorgung
- 4.8 Bauwerksgründungen

- Anlagen:
- 1. Pflanzenliste A
 - 2. Pflanzenliste B
 - 3. Systemschnitt Bild 1
 - 4. Bild 2
 - 5. Lageplan der Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse, die Gesamtgebäudehöhe, die Grundflächenzahl, die Geschößflächenzahl gelten entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstwerte.

1.2 Einschränkung der Art der Nutzung gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Die in § 6 (Mischgebiet) Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO (Tankstellen) genannten Anlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Die in § 4 (allgemeines Wohngebiet) Abs. 3 Ziffer 5 (Tankstellen) genannten **Ausnahmen** sind im Plangebiet gem. § 1 Abs. 6 BauNVO **nicht zulässig**.

1.3 Einschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die zulässige max. Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ergibt sich aus dem Planeintrag.

1.4 Garagen/Stellplätze

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig, soweit die Garagenhinterkante die festgesetzte Baugrenze um max. 5 m nicht überschreitet und landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Für **Stellplätze** und **Carports** gilt das gleiche sinngemäß. Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze) sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig. Vor Garagen ist die Anlage von notwendigen Stellplätzen (im Sinne der Landesbauordnung) nicht zulässig.

1.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Darüberhinaus sind die genehmigungsfreien Vorhaben gem. § 62 Abs. 1 LBauO Rheinland-Pfalz in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, soweit nicht andere öffentlich-rechtliche (vgl. Tz. 1.4) oder privatrechtliche Bestimmungen dem entgegenstehen.

Innerhalb der flächenhaft im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen und in den Vorgärten sind die Vorhaben nach

- § 62 Abs. 1 Nr. 1a LBauO (Gebäude bis zu 50 m³ umbauten Raum),
- § 62 Abs. 1 Nr. 1f LBauO (Garagen und überdachte Stellplätze),
- § 62 Abs. 1 Nr. 2a und b LBauO (Feuerungs- und Energieerzeugungsanlagen),
- § 62 Abs. 1 Nr. 5a (Wasserbecken bis 100 m³ Rauminhalt),
- § 62 Abs. 1 Nr. 7a, b und d (Sprungschanzen und luftgetragene Schwimmbeckenüberdachungen, Hochsitze)
- § 62 Abs. 1 Nr. 11d-k (z.B. Sport- und Spielplätze, Abstellplätze für Fahrräder, nicht öffentliche Verkehrsflächen)

nicht zulässig.

Nebenanlagen, die nicht unter § 14 Abs. 2 BauNVO bzw. § 62 Abs. 1 LBauO fallen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

1.6 Gebäudehöhe/Sockelhöhe

Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf die - entsprechend dem Einschrieb im Plan - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe nicht überschreiten (siehe Bild 1).

Die Gebäudehöhe (e) wird gemessen an der talseitigen Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zur Geländeoberfläche i.S.d. § 2 Abs. 6 LBauO Rheinland-Pfalz, (d.h. entweder die natürlich, an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche, oder die von der Bauaufsichtsbehörde festgelegte Geländeoberfläche. Die Zuständigkeit regelt sich nach § 58 LBauO Rheinland-Pfalz).

Die Sockelhöhe (Oberkante-Erdgeschoß-Rohfußboden) darf max. 0,5 m über dem Schnittpunkt Außenwand mit dem natürlichen Gelände liegen (d.h. gewachsenem Gelände **ohne** Berücksichtigung von Bodenveränderung im Zuge der Baumaßnahme), -- gemessen bergseitig vor Gebäudemitte - oder - soweit die Erschließungsstraße bergseitig des Baugrundstückes verläuft - 0,5 m über ausgebauter Straßenoberkante, gemessen vor der Gebäudemitte (siehe Systemschnitt in Anlage).

1.7 Überschreitung der Baugrenzen

Die nach landesrechtlichen Vorschriften in den Abstandsflächen zulässigen Gebäudeteile und untergeordnete Vorbauten dürfen die festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m.

§ 31 Abs. 1 BauGB bis max. 1,5 m Tiefe auf 1/3 der Gebäudebreite überschreiten, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

1.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.8.1 Aktiver Lärmschutz (Hinweis)

An den in der Bebauungsplanzeichnung mit „Mauersymbol“ gekennzeichneten Grundstücksgrenzen wird aus Schallschutzgründen die Errichtung einer 2 m hohen Einfriedigungsmauer den privaten Grundstückseigentümern empfohlen.

1.8.2 Passiver Lärmschutz

An den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fassaden müssen die Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelemente nach erhöhten Schallschutzanforderungen ausgestaltet werden. Die angegebenen baulichen Anlagen müssen ein Schalldämmmaß R'_{wres} von mindestens 34 dB aufweisen. Dies entspricht der Schallschutzklasse II. An den gekennzeichneten Fassaden dürfen **nur nicht offenbare** Fenster in Schlaf- und Kinderzimmer angeordnet werden. Nach Möglichkeit sollten Schlaf- und Kinderzimmer durch geeignete Grundrißanordnung an den gekennzeichneten Fassaden ganz vermieden werden.

1.9 Verkehrsmischflächen

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Verkehrsflächen sind als "Mischnutzungsfläche" ohne separate Fahrstraße und Bürgersteiganlage anzulegen. Die Straßenraumgestaltung ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu konkretisieren.

Die in der Planzeichnung enthaltenen Darstellungen der Lage der Verkehrsgrünflächen und der Parkplätze ist in diesem Sinne nur als Hinweis zu verstehen. Eine Verschiebung dieser Bestandteile der Verkehrsflächen ist grundsätzlich zulässig.

In den Verkehrsmischflächen ist die Anordnung von Bäumen I. oder II. Ordnung bis zu einem Grenzabstand von 1 m zu den Straßenbegrenzungslinien, abweichend von den Regelungen des Nachbargesetzes Rheinland-Pfalz zulässig.

Die Ausgestaltung der Verkehrsmischflächen durch Errichtung baulicher Anlagen für Grünflächen, Besucherparkplätze und Sitzgelegenheiten ist erklärtes Ziel der Gemeinde.

1.10 Fundamente der Straßenrandbegrenzung

Die im Rahmen des Straßenbaues notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zulässig.

1.11 Flächen für Böschungen zur Herstellung der Verkehrsflächen

Notwendige Böschungen und Abgrabungen für Verkehrsanlagen in einer Höhe bis zu 0,6 m sind nicht in der Planzeichnung dargestellt, aber dennoch zulässig (Bagatellklausel).

Die Straßenböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1:1,5 anzulegen.

1.12 Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung eingetragenen "Sichtdreiecke" sind von jeder weiteren Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen und Einfriedungen dürfen im Bereich der "Sichtdreiecke" eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume.

1.13 Öffentliche Stellplätze

Sofern die in der Planzeichnung dargestellten Stellplätze zur Versorgung des Plangebietes mit Parkraum nicht ausreichen, sind weitere öffentliche Stellplätze für den Besucherverkehr entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95)

in den Straßen durch entsprechende optische Markierung oder Gestaltung im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen anzulegen. Punkt 1.9 (Verkehrsmischflächen) gilt entsprechend.

1.14 Ausnahmen für bestehende Gebäude

Soweit bestehende Gebäude von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen, hat dies damit seine Bewandnis.

Geringfügige bauliche Änderungen ohne Genehmigungspflicht im Sinne der Landesbauordnung und Instandsetzungsarbeiten bis 30 % des vorhandene Gebäudevolumens bleiben in diesen Fällen abweichend vom Bebauungsplan zulässig.

1.15 Teilungsgenehmigung

Gemäß § 19 (1) BauGB wird bestimmt, daß die Teilung eines Grundstückes im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

1.16 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Um eine ungewollte Verdichtung des Baugebietes zu vermeiden wird die Mindestgröße der Baugrundstücke, unabhängig von der Bauweise mit 300 qm festgesetzt.

2.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 88 LBauO

2.1 Gestaltung der Geschosse und Vollgeschosse

Bei der Festlegung "D" in der Planzeichnung ist das oberste Vollgeschosß wie ein Dachgeschosß (unter Dachschrägen) zu gestalten.

2.2 Drempel

Der Drempel ist der gemauerte Teil an der Traufseite über der letzten Rohdecke.

Drempel sind bis zu max. 1,00 m Höhe (gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante der traufenseitigen Wandaufmauerung (§ 8 Abs. 4 LBauO)) zulässig. Bei Anordnung von Pultdächern ist ein Drempel bis zu 1,80 m zulässig.

Bei **Turmbauten** und **Zwerchhäusern** gelten die Drempelbeschränkungen nicht, soweit die realisierte Gesamfisthöhe des Hauptgebäudes nicht überschritten wird.

Die Beschränkung der zulässigen Drempelhöhe gilt bei Rücksprüngen der Traufenwand nur, wenn die Länge des rückspringenden traufseitigen Außenwandabschnittes 1/2 der gesamten Trauflänge übersteigt.

2.3 Dachgestaltung

Die **zulässige Dachneigung** ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung. Die Dachneigung ist für mind. 70 % der Dachfläche eines Gebäudes einzuhalten.

Für **Garagen und Nebenanlagen** sind abweichend von dem Planeintrag auch flachere Dachneigungen zulässig.

Walmdächer dürfen nur mit folgender Maßhaltigkeit angeordnet werden (siehe Bild 2).

Die Ortganghöhe "a" darf 1/3 - 2/3 der Dachhöhe "h" (Krüppelwalm) oder "0" (Vollwalm) betragen. Die Walmneigung darf 45° - 60° betragen.

Bei **Dacheinschnitten** dürfen die Brüstungselemente nicht mehr als 0,3 m über die Dachfläche hinausragen.

Dachgauben und Zwerchhäuser sind grundsätzlich zulässig.

Zwerchhäuser sind definiert durch aufgehendes Außenmauerwerk an der Dachtraufe ohne durchlaufende Dachschrägen.

Der First von Zwerchhäusern muß unter dem Hauptfirst liegen.

Zwerchhäuser dürfen max. 2/3 der Traufenwandbreite einnehmen.

Dachgauben sind definiert als Aufbauten innerhalb der Dachschrägen.

Dachaufbauten sind nur ab einer Dachneigung $\geq 32^\circ$ zulässig.

Vom seitlichen aufgehenden Mauerwerk muß eine Gaube mind. 1,0 m seitlichen Abstand einhalten. Bei Brandwänden muß der Abstand mind. 1,25 m betragen (LBauO Rheinland-Pfalz).

Je Einzelgaube darf die Gaubenbreite max. 3 m betragen.

Es sind alle Gaubenformen grundsätzlich zulässig, jedoch ist an einem Gebäude nur die einmal gewählte Gaubenform für alle Gauben zulässig. Die Mindestdachneigung der Gauben (auch Schleppgauben) wird mit 23° festgesetzt.

2.4 **Ausschluß behelfsmäßiger Bauweisen**

Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie Wellblechgaragen, Containerbauten usw. sind unzulässig.

2.5 Einfriedungen

Nach § 62 Abs. 1 Nr. 6 LBauO bezieht sich die Höhe von Stütz- und Einfriedungsmauern immer auf den Schnittpunkt mit der an die bauliche Anlage heranreichenden natürlichen Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 6 LBauO).

Entlang öffentlicher Straßenflächen außerhalb der Sichtdreiecke ist eine Einfriedung bis 1,0 m Höhe zulässig. Begrünungen dürfen darüber hinausgehen. Entlang den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis max. 2,00 m Höhe zulässig. Begrünungen dürfen darüber hinausgehen.

2.6 Gestalterische Einschränkung der offenen Bauweise

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet. Die Längen entlang der Straßenfront der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf

- für Einzelhäuser max. 15,00 m,
- für Doppelhäuser je Haushälften max. 10,00 m betragen.

2.7 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

(gem. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Es sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Vor Garagen ist die Anlage von notwendigen Stellplätzen (im Sinne der Landesbauordnung) nicht zulässig.

3.0 Landespflegerische Festsetzungen gem. § 8 a BnatSchG i.V.m. § 17 LPfIG Rheinland-Pfalz sowie § 1 a, § 9 Abs. 1 und §§ 135 a-c BauGB

Nachfolgende Textliche Festsetzungen zu den Belangen der Landespflege ergeben sich aus der vorausgegangenen Untersuchung des Landschaftspotentials. Eine Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde gemäß VV zu § 17 LPfIG hat am 12.12.1996 bei der Kreisverwaltung stattgefunden.

3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen

Der in der Planzeichnung festgesetzte Standort von Einzelbäumen kann, unter Beibehaltung der Gesamtstückzahl an Pflanzen, durch die Anlage von Zu- und Einfahrten der Grundstücke um bis zu 10,0 m verschoben werden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen etwas anderes ausdrücklich aufgeführt wird):

Bäume I. Ordnung, Hochstamm, 2 x v., o. B., 10-12 cm StU
Bäume II. Ordnung, Hochstamm, 2 x v., o. B., 10-12 cm StU
Sträucher, 2 x v., o. B., 100-150 bzw. 125-150 cm Strauchhöhe
Heister, 2 x v., o. B., 100-150 cm Heisterhöhe

2 x v. = zweimal verpflanzt
StU = Stammumfang
o. B. = ohne Ballen

3.2 Festsetzung über öffentliche Pflanzmaßnahmen im Plangebiet (öffentliche Flächen)

3.2.1 Öffentliche Grünflächen im Bereich der Verkehrsflächen (Flächen "V")

(Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der in den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Grünflächen sind

Bäume der Arten

Tilia cordata (Winterlinde)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Fraxinus excelsior (Esche)

zu pflanzen.

Standort sowie Gestaltung der Baumscheiben und Grünbeete ist im Rahmen der Straßenausführungsplanung festzulegen.

Die Verwendung von Sorten, die besonders unempfindlich gegenüber straßentypischen Belastungen sind, wird empfohlen.

Der Unterbewuchs ist durch die Pflanzung von standortgerechten Bodendeckern und von Sträuchern entsprechend der Gehölzliste zu gestalten.

Eine Verringerung des Grenzabstandes der Bäume auf bis zu 1,00 m, abweichend von den Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz ist innerhalb der Verkehrsflächen und den flächenhaft im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen allgemein zulässig.

3.2.2 Spielplatz

Die mit "A" gekennzeichnete Fläche (Spielplatz) ist mit einer Heckenpflanzung mit Arten der **Liste B** im Anhang einzufrieden. Die Hecke sollte eine Höhe von 2,00 m erreichen.

Die übrige Fläche ist als Rasen bzw. Sandfläche anzulegen. Es dürfen nur maximal 20 % der Fläche voll versiegelt werden. Die Gesamtfläche ist mit mindestens 6 großkronigen Bäumen von der anliegenden Liste A zu überstellen.

3.2.3 Pflanzverpflichtung Fläche "C"

Auf den in der Planzeichnung mit "C" gekennzeichneten Flächen ist eine Wildblumenwiese anzulegen.

3.2.4 Bepflanzung der Fläche "D"

Mit Pflanzen der Pflanzlisten A und B (siehe Anlage) ist auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen "D" eine umschematische Bepflanzung mit folgender Zusammensetzung anzulegen.

- pro 15 lfdm ein Baum I. Ordnung
- Gruppenweise Pflanzung von zusätzlichen Gehölzgruppen aus standortgerechten Laubgehölzen
- Sukzession auf den verbleibenden Flächen

Die Fläche ist so anzulegen, daß eine breitflächige Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers aus Straßenverkehrsflächen des Baugebietes hier zumindest teilweise ermöglicht wird.

Innerhalb der Grünfläche "D" ist die Anlage eines öffentlichen, unbefestigten Fußweges ausdrücklich zulässig.

3.3 Grüngestaltung auf Privatflächen

3.3.1 Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen

In dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist mindestens 1 Baum II. Ordnung der anliegenden Liste oder 1 hochstämmiger Obstbaum pro Baugrundstück anzupflanzen. Bei Eckgrundstücken gilt die Pflanzverpflichtung nur für eine Straßenseite.

3.3.2 Anteilbepflanzung auf den privaten Grundstücken

Zusätzlich zu den gemäß Textziffer 3.3.1 getroffenen Pflanzungsverpflichtungen ist je 300 qm Baugrundstücksfläche anteilig

1 Baum I. Ordnung oder
1 Baum II. Ordnung oder
1 Obstbaum

der beigefügten Artenliste zu pflanzen.

3.3.3 Randeingrünung

Gemäß Pflanzenliste (siehe Anlage), ist auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche "**B**" eine unschematische Bepflanzung mit folgender Zusammensetzung anzulegen:

- eine Reihe Bäume I. oder II. Ordnung auf 2,00 m Breite im Pflanzabstand von 10,0 m
- anschließend zur freien Landschaft hin auf einer Breite von 1,50 m Unterpflanzung der Baumreihe mit Sträuchern
- anschließend beidseitiger Krautsukzessionsstreifen in den verbleibenden Breiten.

Zu verwenden sind Arten der anliegenden Liste "**A**".

Die äußeren Randstreifen sind der Sukzession zu überlassen.

Es gelten folgende Sortierungen:

Baum I. Ordnung, Heister, 2 x v. o.B., 150-200 cm

Baum II. Ordnung, Heister, 2 x v. o.B., 150-200 cm

Sträucher, 2 x v., o.B. 60-100 cm. Nach entsprechender Anfangspflege ist dieser Gehölzstreifen der freien Sukzession zu überlassen.

Die Flächen sind in Muldenform zu modellieren und ggf. als Sickerflächen zu verwenden.

3.4 Minderung von Flächenversiegelung (gemäß § 1a Abs. 1 BauGB)

a)

Bauliche Anlagen und versiegelte Flächen dürfen zusammen auf den Baugrundstücken im WA-Gebiet nicht mehr als 50 %, im MI-Gebiet nicht mehr als 70 % der Baugrundstücksfläche einnehmen.

b) Hinweis

Für private Zuwege und Zufahrten sollten folgende Materialien (oder vergleichbare) verwendet werden, um eine vollständige Versiegelung zu vermeiden:

Schotterrassen, Spurbahnweg mit Grassteinen, Splitt- und Kiesschüttungen, Natur- oder Betonsteinpflaster mit 1 cm Fugenraum verlegt, der mit Sand oder Feinsplitt zu schließen ist.

3.5 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes

Gemäß landespflegerischem Bilanzierungsergebnis (siehe Begründung) werden funktionale Ersatzmaßnahmen von rd. 9.700 qm zusätzlich zu den im Baugebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes erforderlich.

Zu diesem Zweck sind auf den Parzellen 250, 251/1, 254/1, 308/255 und 309/255 in der Flur 7 der Gemarkung Kaltenengers Streuobstwiesen anzulegen (siehe Anlage 5).

Die genannten Parzellen liegen innerhalb der Wasserschutzzone II.

Auf der Gesamtfläche ist jeweils pro 100 qm je ein Obstbaum der anliegenden Liste A, Hochstamm, 3xv., 14-16 cm StU zu pflanzen und fachgerecht gegen Wildverbiß zu sichern (insgesamt mind. 100 Obstbäume).

Ausgenommen der Baumscheiben ist die gesamte Fläche mit einer geeigneten Wiesenmischung für extensive Folgepflege einzusäen.

Die Fläche ist wie folgt zu pflegen:

- abgestorbene Bäume sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode artgerecht zu ersetzen
- Baumschnitt erfolgt im notwendigen Umfang
- Schnittholz ist in Bestandsnähe zu lagern
- kein Umbruch oder sonstige Veränderung der Bodengestalt
- kein Einsatz chemischer Mittel zur Schädlingsbekämpfung, Pilz- oder Unkrautvernichtung
- Düngung ist nur in Form von Kompost oder Gründüngung im Bereich der Baumscheiben zulässig
- In der Zeit vom 15.03. - 15.06. jeden Jahres sind eine Bearbeitung der Fläche, eine Beweidung oder eine Mahd unzulässig.

3.6 Zuordnung der landespflegerischen Ausgleichsfestsetzungen

3.6.1 Zuordnung der Flächen für Eingriff aus Verkehrsflächenneubau

Nach Bilanzierung in der Begründung Pkt. 3.8.3.3 wird der Eingriff durch Straßenneubauf Flächen im Baugebiet im Umfang von rd. 7.200 qm mit **rd. 4.100 qm** bewertet.

Gemäß Bewertung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen unter Pkt. 3.8.3.4 der Begründung werden dem Eingriff folgende Flächenfestsetzungen zugeordnet:

- die öffentlichen Grünflächen "C" (Tz. 3.2.3) und „D“ (Tz. 3.2.4)

Die öffentlichen Aufwendungen für die gesamten Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen „C“ und „D“ sind zu diesem Zweck insgesamt zu erfassen. Die entsprechenden Kostenaufwendungen werden Teil der Erschließungskosten und nehmen an deren Schicksal teil.

3.6.2 Zuordnung der Flächen für Eingriff aus privater Bautätigkeit

Die verbleibenden öffentlichen Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Baugebietes werden vollständig dem zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unbebauten Baugrundstücken zugeordnet.

Als unbebaut im Sinne dieser Festsetzung gelten die Baugrundstücke, die zu diesem Zeitpunkt in der Planurkunde des Bebauungsplanes als unbebaut dargestellt sind.

Für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen werden Kostenerstattungsbeträge nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§ 135a-c BauGB der Ortsgemeinde Kaltenengers erhoben.

4.0 Hinweis:

4.1 Abwasserbeseitigung sowie Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Aufgrund der Beeinträchtigungen von Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen durch die potentielle Flächenversiegelung ist § 2 Abs. 2 LWG Rheinland-Pfalz zu beachten.

Danach ist eine breitflächige Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers, über die belebte Bodenzone mittels Ausbildung von Mulden, Senken, auf den Grundstücken selbst anzustreben.

4.1.1 Regelung der Wasserrückhaltung und -versickerung auf den privaten Grundstücksflächen (Hinweis)

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken - soweit mit vertretbarem Aufwand möglich - zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sind primär Mulden anzulegen, in die das Niederschlagswasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann.

Von Seiten der Wasserwirtschaft wird eine Rückhaltung von pro 1 qm versiegelter Baugrundstücksfläche von 0,05 cbm Rückhaltevolumen durch geeignete Geländemodulation (Mulden, Senken) auf den Baugrundstücken als optimal angesehen.

Dies entspricht einem "5-jährigen Regenereignis". Die Rückhalteeinrichtungen sind gleichzeitig als Versickerungsanlagen auszubilden. Die Entwässerungskonzeption richtet sich nach dem Entwässerungsentwurf für das Baugebiet, der von den Verbandsgemeindewerken erstellt wird.

Wasserrechtliche Belange (Erlaubnisse und Genehmigungsvorbehalte) bleiben von diesen Hinweisen unberührt.

4.1.2 Regelung der Wasserrückhaltung und -versickerung auf den öffentlichen Grundstücksflächen (Hinweis)

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist, soweit wie möglich im Baugebiet in den festgesetzten öffentlichen Grünflächen über die belebte Bodenzone zu versickern.

Wasserrechtliche Belange (Erlaubnisse und Genehmigungsvorbehalte) bleiben von diesen Hinweisen unberührt.

4.2 Denkmalschutz- und -pflegegesetz

Die Grundstückseigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege frühzeitig zu melden.

Diese Meldung ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Koblenz, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz zu erstatten.

4.3 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

4.4 Kellerabdichtung

Im Plangebiet ist auf die Verpflichtung zur Versickerung des dort auftretenden Niederschlagswassers gem. § 2 Abs. 2 LWG Rheinland-Pfalz hingewiesen worden. Bei erdberührenden Teilen von Bauwerken ist deshalb mit erhöhtem Sickerwasseranfall zu rechnen. Bei der technischen Ausführung der Dichtungsart und der Dichtungsarbeiten sind diese Verhältnisse insbesondere zu berücksichtigen.

Auf den Grundstücken ist bei starken Regenfällen mit ungebündelt wild abfließendem Wasser zu rechnen.

Bei der Anlage der Außengestaltung muß dieser Umstand insbesondere Beachtung finden.

4.5 Wasserschutzgebiet III A

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III A der Verbandsgemeinde Weißenthurm. An das Plangebiet grenzt unmittelbar die Wasserschutzzone II an (30 m Entfernung). Die Vorgaben der Rechtsverordnung vom 03.03.1982 der Bezirksregierung Koblenz sind zu beachten (siehe auch Anlage 2.6 Nr. 2 der Begründung des Bebauungsplanes).

Aufgrund der geringen Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist ausschließlich die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser (Dachflächen, Wohnstraßen) über die belebte Bodenzone zulässig.

4.6 Rückstauklappen

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an das öffentliche Kanalnetz ist der vorsorgliche Einbau von Rückstauklappen erforderlich (Betroffenheit bei Rheinhochwasser).

4.7 Hausanschlüsse und Zähleranlagen für die Energieversorgung

Die Anbringung von Hausanschluß- und Zähleranlagen der Stromversorgung muß aus Sicherheitsgründen bestimmten Anforderungen entsprechen. Hierzu zählt u.a. die gefahrlose Bedienbarkeit der Anlagen bei Extremhochwasser. Es ist deshalb erforderlich, daß die Montageorte der genannten Stromversorgungseinrichtungen hochwassersicher angelegt sind und daher vor Baubeginn gemeinsam mit der KEVAG festgelegt werden müssen.

4.8 Bauwerksgründungen

Bei Bauwerksgründungen sind die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054 zu beachten.

Kaltenengers, im Mai 2000

- Anlagen:
1. Pflanzenliste A
 2. Pflanzenliste B
 3. Systemschnitt Bild 1
 4. Bild 2
 5. Lageplan der Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes