

## **Textliche Festsetzungen**

zum

**Bebauungsplan**

### **"Zwischen Saffiger Straße und Brückenstraße"**

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Verbandsgemeinde:</b> | <b>Weißenthurm</b> |
| <b>Stadt:</b>            | <b>Weißenthurm</b> |
| <b>Gemarkung:</b>        | <b>Weißenthurm</b> |
| <b>Fluren:</b>           | <b>9, 10</b>       |

#### **Gesetzliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350) in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz- (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830 ff.) in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365 ff) in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 08.02.1977 (GVBl. S. 5) in der zur Zeit gültigen Fassung;
- Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (LPfIG) vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36) in der zur Zeit gültigen Fassung;

- **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG -) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159) in der zur Zeit gültigen Fassung;**
- **Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273) in der zur Zeit gültigen Fassung;**
- **Landeswassergesetz (LWG) vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S. 11) in der zur Zeit gültigen Fassung;**
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) in der zur Zeit gültigen Fassung.**

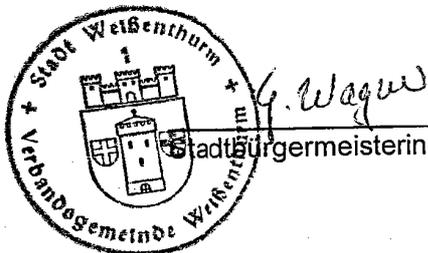
**Gehört zum Satzungsexemplar**

**Stand: Juni 2004**

Ausfertigungsbestätigung

Es wird hiermit bescheinigt, daß die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 3 Abs. 3 BauGB offengelegen hat, und Gegenstand der Satzungsbeschlußfassung des Rates war, übereinstimmt.

Weißenthurm, den 15.06.2004



## Textliche Festsetzungen

### Gliederung:

- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2 Einschränkung der Nutzungen gem. § 1 (5 und 6) BauNVO
- 1.3 Einschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- 1.4 Garagen, Stellplätze, Carports
- 1.5 Nebenanlagen
- 1.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
  - 1.6.1 Aktiver Lärmschutz
  - 1.6.2 Passiver Schallschutz
    - 1.6.2.1 Passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich „MI 1“ (Verkehrs- und Gewerbelärm)
    - 1.6.2.2 Passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich „MI 2“ (Verkehrs- und Gewerbelärm)
    - 1.6.2.3 Passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich „WA 1“ (Verkehrs- und Gewerbelärm)
    - 1.6.2.4 Passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich „WA 2“ (Verkehrs- und Gewerbelärm)
    - 1.6.2.5 Passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich „WA 3“ (Verkehrslärm)
  - 1.7 Gebäudehöhe/ Sockelhöhe
  - 1.8 Verkehrsmischflächen
  - 1.9 Fundamente der Straßenrandbegrenzung und Straßenbeleuchtung (Hinweis)
  - 1.10 Flächen für Böschungen zur Herstellung der Verkehrsflächen
    - 1.11 Sichtdreiecke
    - 1.12 Öffentliche Stellplätze
    - 1.13 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
    - 1.14 Teilungsgenehmigung *wird nicht mehr angewendet (§ 244 BauGB)*
    - 1.15 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen
      - 1.15.1 Leitungsrecht (LR)
      - 1.15.2 Gehrecht (GR)
      - 1.15.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR)
- 2.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 88 LBauO**
- 2.1 Einfriedungen
- 2.2 Einschränkung der offenen Bauweise im allgemeinen Wohngebiet
- 2.3 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

- 3.0 Landespflegerische Festsetzungen gem. BNatSchG i.V.m. § 17 LPflG Rheinland-Pfalz sowie § 1a und § 9 Abs. 1 und § 135a-c BauGB**
- 3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen
- 3.2 Öffentliche Grünflächen
  - 3.2.1 Pflanzung von Einzelbäumen
  - 3.2.2 Erhaltung von Einzelbäumen
  - 3.2.3 Entwicklung der Fläche "A"
  - 3.2.4 Spielplatzflächen "B"
  - 3.2.5 Pflanzverpflichtung auf der öffentlichen Fläche "C" (Wallpflanzung)
  - 3.2.6 Flächen für die Regenrückhaltung/ Versickerung (Flächen "D")
- 3.3 Grüngestaltung auf Privatflächen (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - 3.3.1 Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen
  - 3.3.2 Anteilbepflanzung auf den privaten Grundstücken
  - 3.3.3 Bepflanzung der privaten Wallfläche „C“ (Lärmschutzwall)
  - 3.4 Minderung von Flächenversiegelung und ihren Auswirkungen (Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 1 BauGB)
- 3.5 Landespflegerische Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes (Hinweis)
  
- 4.0 Zuordnung der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen**
  
- 5.0 Hinweise zur Entwässerung des Baugebietes**
  
- 6.0 Allgemeine Hinweise**

- Anlagen: 1. Pflanzenliste  
2. Schemaskizze

## **1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Maß der baulichen Nutzung**

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

### **1.2 Einschränkung der Nutzungen gem. § 1 (5 und 6) BauNVO**

Die in § 6 (Mischgebiet) Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO (Tankstellen) und Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) genannten Anlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

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

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

Gemäß Planeintrag sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

### **1.4 Garagen, Stellplätze, Carports**

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.

Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5 m einhalten.

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche sind Garagen nicht zulässig.

Für **Stellplätze** und **Carports** gilt das gleiche sinngemäß. Stellplätze und Carports sind zusätzlich auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig, wobei Carports einen Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen.

## **1.5 Nebenanlagen**

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Innerhalb der flächenhaft im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind die Nebenanlagen nicht zulässig.

## **1.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

### **1.6.1 Aktiver Lärmschutz**

Auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen sind Immissionsschutzwallanlagen oder Wall-Wand Kombinationen in Höhe von 3,5 m bis 7 m (siehe entsprechende Angabe in der Planzeichnung), bezogen auf das Niveau des anstehenden Geländes, anzulegen.

Die Errichtung der Lärmschutzwälle erfolgt teilweise je zur Hälfte auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen, die in der Planzeichnung als "private/öffentliche Grünflächen" festgesetzt sind.

Die betroffenen privaten Grundstückseigentümer sind verpflichtet, die Errichtung der Lärmschutzanlage zu dulden, die Bepflanzung gemäß Ziffer. 3.3.3 der Textlichen Festsetzungen herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

Bei der Realisierung von Wall-Wand-Kombinationen sind die Wandelemente zu den immissionsträchtigen Straßen hin hochschallabsorbierend auszuführen.

## **1.6.2 Passiver Schallschutz**

### **1.6.2.1 Passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich „MI 1“ (Verkehrs- und Gewerbelärm)**

In den mit „MI 1“ gekennzeichneten Bereichen des Baugebietes (Gebäude mit weniger als 50 m Abstand zu emissionsträchtigen Straßen) sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Fenster von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Personen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) in den Ober- und Dachgeschossen sollen nach Möglichkeit an den von den emissions-trächtigen Straßen und Gewerbebetrieben abgewandten Gebäu-deseiten angeordnet werden.
- Schlafräume (Eltern-, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind grund-sätzlich (in allen Geschossen) mit schallgedämmten Be- und Ent-lüftungsanlagen auszustatten; dies gilt zudem für sonstige zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume in den Ober- und Dachgeschossen.
- Für die Ober- und Dachgeschosse ist für Fenster die Schall-schutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 zugrunde zu legen, wobei die Fenster ein bewertetes Schalldämmmaß von  $R'_w = 35$  bis 39 dB aufweisen müssen; für die Erdgeschosse sind Fenster der Schallschutzklasse 2 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von  $R'_w = 30$  bis 34 dB vorzusehen. Gebäudefassaden müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von  $R'_w \geq 45$  dB und Dachaufbauten von  $R'_w \geq 40$  dB erbringen.

Hinsichtlich der technischen Details von Bauteilen und Bauelementen (Vorhaltemaße und Prüfzeugnisse) wird auf die diesbezüglichen Ausführungen des Schallgutachtens im Anhang zur Begründung verwiesen.

Hinweis:

Die Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes ist in den gekennzeichneten Bereichen nur bei geschlossenen Fenstern gewährleistet.

**1.6.2.2 Passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich „MI 2“  
(Verkehrs- und Gewerbelärm)**

In den mit „MI 2“ gekennzeichneten Bereichen des Baugebietes (Gebäude mit mehr als 50 m Abstand zu emissionsträchtigen Straßen) sind folgende Maßgaben zu beachten:

- Fenster von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Personen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) in den Ober- und Dachgeschossen sollen nach Möglichkeit an den, von den emissionsträchtigen Straßen und Gewerbebetrieben abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden;
- Schlafräume (Eltern-, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind grundsätzlich (in allen Geschossen) mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten; dies gilt zudem für sonstige zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume in den Ober- und Dachgeschossen.
- Die Fenster von zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen sind in allen Geschossen entsprechend der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von  $R_w = 30$  bis  $34$  dB vorzusehen. Gebäudefassaden müssen ein Schalldämmmaß von  $R_w \geq 45$  dB und Dachaufbauten von  $R_w \geq 40$  dB aufweisen.

Hinsichtlich der technischen Details von Bauteilen und Bauelementen (Vorhaltemaße und Prüfzeugnisse) wird auf die diesbezüglichen Ausführungen des Schallgutachtens im Anhang zur Begründung verwiesen.

Hinweis:

Die Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes ist in den gekennzeichneten Bereichen nur bei geschlossenen Fenstern gewährleistet.

**1.6.2.3 Passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich „WA 1“  
(Verkehrs- und Gewerbelärm)**

In den mit „WA 1“ gekennzeichneten Bereichen des Baugebietes („Gebäude mit weniger als 50 m Abstand zu emissionsträchtigen Straßen“) sind folgende Maßgaben zu beachten:

- Fenster von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Personen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) in den Ober- und Dachgeschossen sollen nach Möglichkeit an den, von den emissionsträchtigen Straßen und Gewerbebetrieben abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden;
- Schlafräume (Eltern-, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind grundsätzlich (in allen Geschossen) mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten; dies gilt zudem für sonstige zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume in den Ober- und Dachgeschossen.
- Für die Ober- und Dachgeschosse ist für Fenster die Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 zugrunde zu legen, wobei die Fenster ein bewertetes Schalldämmmaß von  $R'_w = 35$  bis 39 dB aufweisen müssen; für die Erdgeschosse sind Fenster der Schallschutzklasse 2 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von  $R'_w = 30$  bis 34 dB vorzusehen. Gebäudefassaden müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von  $R'_w \geq 45$  dB und Dachaufbauten von  $R'_w \geq 40$  dB erbringen.

Hinsichtlich der technischen Details von Bauteilen und Bauelementen (Vorhaltemaße und Prüfzeugnisse) wird auf die diesbezüglichen Ausführungen des Schallgutachtens im Anhang zur Begründung verwiesen.

Hinweis:

Die Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes ist in den gekennzeichneten Bereichen nur bei geschlossenen Fenstern gewährleistet.

**1.6.2.4 Passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich „WA 2“  
(Verkehrs- und Gewerbelärm)**

In den mit „WA 2“ gekennzeichneten Bereichen des Baugebietes (Gebäude mit mehr als 50 m Abstand zu emissionsträchtigen Straßen) sind folgende Maßgaben zu beachten:

- Fenster von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Personen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) in den Ober- und Dachgeschossen sollen nach Möglichkeit an den, von den emissionsträchtigen Straßen und Gewerbebetrieben abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden;
- Schlafräume (Eltern-, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind grundsätzlich (in allen Geschossen) mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten; dies gilt zudem für sonstige zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume in den Ober- und Dachgeschossen.
- Die Fenster von zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen sind in allen Geschossen entsprechend der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von  $R_w = 30$  bis  $34$  dB vorzusehen. Gebäudefassaden müssen ein Schalldämmmaß von  $R_w \geq 45$  dB und Dachaufbauten von  $R_w \geq 40$  dB aufweisen.

Hinsichtlich der technischen Details von Bauteilen und Bauelementen (Vorhaltemaße und Prüfzeugnisse) wird auf die diesbezüglichen Ausführungen des Schallgutachtens im Anhang zur Begründung verwiesen.

Hinweis:

Die Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes ist in den gekennzeichneten Bereichen nur bei geschlossenen Fenstern gewährleistet.

**1.6.2.5 Passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich „WA 3“  
(Verkehrslärm)**

In den mit „WA 3“ gekennzeichneten Bereichen des Baugebietes (Gebäude mit mehr als 50 m Abstand zu emissionsträchtigen Straßen) sind folgende Maßgaben zu beachten:

- Fenster von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Personen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) in den Ober- und Dachgeschossen sollen nach Möglichkeit an den, von den emissionsträchtigen Straßen abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.
- Schlafräume (Eltern-, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind grundsätzlich (in allen Geschossen) mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten.
- Die Fenster von zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen sind in allen Geschossen entsprechend der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von  $R'_w = 30$  bis  $34$  dB vorzusehen. Gebäudefassaden müssen ein Schalldämmmaß von  $R'_w \geq 45$  dB und Dachaufbauten von  $R'_w \geq 40$  dB aufweisen.

Hinsichtlich der technischen Details von Bauteilen und Bauelementen (Vorhaltemaße und Prüfzeugnisse) wird auf die diesbezüglichen Ausführungen des Schallgutachtens im Anhang zur Begründung verwiesen.

Hinweis:

Die Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes ist in den gekennzeichneten Bereichen nur bei geschlossenen Fenstern gewährleistet.

## **1.7 Gebäudehöhe/ Sockelhöhe**

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

Die Gebäudehöhe (e) wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zur Oberkante Erschließungsstraße (fertiges Straßenniveau).

Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden) darf max. 0,5 m über ausgebauter Erschließungsstraße, gemessen vor der Gebäudemitte, liegen.

Bei Eckgrundstücken kann die Bezugsseite gewählt werden.

## **1.8 Verkehrsmischflächen**

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Verkehrsflächen sind als "Mischnutzungsfläche" ohne separate Fahrstraße und Bürgersteiganlage anzulegen.

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 Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zulässig.

In den Verkehrsmischflächen ist darüber hinaus die Errichtung baulicher Anlagen für Grünflächen, Besucherparkplätze und Sitzgelegenheiten zulässig.

## **1.9 Fundamente der Straßenrandbegrenzung und Straßenbeleuchtung (Hinweis)**

Die im Rahmen des Straßenbaues notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen und Beleuchtungsanlagen sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken im Rahmen einer vertraglichen Regelung zu dulden.

#### **1.10 Flächen für Böschungen zur Herstellung der Verkehrsflächen**

In der Planzeichnung sind die Flächen für notwendige Böschungen - soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind - nicht festgesetzt.

Die Zulässigkeit der Straßenböschungen auf den angrenzenden Grundstücken wird durch den Erschließungs- und Vorhabenträger vertraglich geregelt.

#### **1.11 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.

#### **1.12 Öffentliche Stellplätze**

Zusätzlich zu den gesondert festgesetzten öffentlichen Stellplatzflächen sind die erforderlichen öffentlichen Stellplätze für den Besucherverkehr entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/ 95) in den Straßen durch entsprechende optische Markierung oder Beschilderung im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen.

#### **1.13 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestwohnbaugrundstücksgröße für Einzelhausgrundstücke im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet darf 400 qm nicht unterschreiten.

Die Mindestwohnbaugrundstücksgröße für Doppelhausgrundstücke im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet darf 300 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

Im Zusammenhang mit Hausgruppen wird hinsichtlich der Mindestgrundstücksgröße für einzelne Gebäudesegmente keine Vorgabe durch den Bebauungsplan getroffen.

Auf die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 2.2 wird verwiesen.

#### 1.14 Teilungsgenehmigung

~~Wird nicht mehr angewendet (§ 244 BauGB)~~

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

#### 1.15 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen

##### 1.15.1 Leitungsrecht (LR)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Leitungsrecht (LR) werden zugunsten der Eigenbetriebe der Verbandsgemeinde Weißenthurm festgesetzt. Der Eigenbetrieb „Abwasser“ der Verbandsgemeinde Weißenthurm erhält für die mit Leitungsrecht belegten Flächen das Recht der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht.

Dieses Recht kann der Bebauungsplan nicht abschließend begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes.

### **1.15.2 Gehrecht (GR)**

Die in der Planzeichnung mit „GR“ gekennzeichneten Gehrechte parallel zu den geplanten Schallschutzwänden werden zugunsten des Straßenbaulastträgers (Stadt Weißenthurm) festgesetzt.

Der Straßenbaulastträger erhält für die mit Gehrecht belegten Flächen das für die ordnungsgemäße Unterhaltung der Lärmschutzwand erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht. Dieses Recht kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes.

### **1.15.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR)**

Die in der Planzeichnung mit „GFLR“ gekennzeichneten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der anliegenden Grundstücke festgesetzt.

Über diese Flächen erhält die Allgemeinheit das Recht, die anliegenden Grundstücke jederzeit mit dem KFZ oder sonstigen Verkehrsmitteln sowie zu Fuß zu erreichen und zu verlassen.

Die Versorgungsträger für Gas, Wasser, Elektrizität sowie Abwasser und Fernmeldewesen einschl. Breitbandkabel erhalten für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen das Recht der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. zugunsten der anliegenden Grundstücke sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht.

Diese Rechte kann der Bebauungsplan nicht abschließend begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes.

## **2.0 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 88 LBauO**

### **2.1 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis 1,0 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Pflanzungen dürfen darüber hinausgehen. Im Bereich von Sichtdreiecken sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 1.11 zu beachten.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis max. 1,5 m zulässig. Pflanzungen dürfen darüber hinausgehen.

### **2.2 Einschränkung der offenen Bauweise im allgemeinen Wohngebiet**

Entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand mit den nachfolgend festgesetzten Einschränkungen als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet:

- die Länge der in Satz 1 bezeichneten Einzelhäuser darf aus gestalterischen Gründen höchstens 15,0 m betragen
- die Länge der in Satz 1 bezeichneten Doppelhäuser darf max. 10,0 m pro Doppelhaushälfte betragen
- die Gesamtlänge der in Satz 1 bezeichneten Hausgruppen (alle Hausscheiben einer Hausgruppe zusammen) darf max. 28 m pro Hausgruppe betragen.

### **2.3 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. BNatSchG i.V.m.  
§ 17 LPflG Rheinland-Pfalz sowie § 1a und § 9 Abs. 1  
und § 135a-c BauGB**

Nachfolgende Textliche Festsetzungen zu den Belangen der Landespflege ergeben sich aus der vorausgegangenen Untersuchung des Landschaftspotentials.

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

Im Bebauungsplan sind Flächen für die Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt worden.

Bei der Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden.

Auf öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich Pflanzen der anliegenden Listen zu verwenden.

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), 3 x v., o.B. 16 – 18 cm StU
- Bäume II. Ordnung (Hochstamm), 3 x v., o.B. 14 – 16 cm StU
- Obstbäume (Hochstamm), StU 12-14 cm
- Heister, 3 x v., o.B. 180-200 cm Höhe
- Sträucher, 2 x v., o.B. 80 - 100 cm Höhe

StU = Stammumfang  
3 x v. = dreimal verpflanzt  
o.B. = ohne Ballen

## **3.2 Öffentliche Grünflächen**

### **3.2.1 Pflanzung von Einzelbäumen**

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind Einzelbäume (Bäume I. oder II. Ordnung) entsprechend der anliegenden Pflanzliste und in der unter Textfestsetzung Ziffer 3.1 angegebenen Sortierung, zu pflanzen.

### **3.2.2 Erhaltung von Einzelbäumen**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten.

Im Bereich von geplanten Lärmschutzwällen sind die Standräume der Bäume (entlang des Wallfußes) von den Wallanschüttungen auszunehmen. Hierzu sind die Wurzelräume im Radius von 2,5 m zu sichern (bzw. gegen die Wallanschüttungen abzustützen).

### **3.2.3 Entwicklung der Fläche "A"**

Auf der mit „A“ gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu erhalten und in die Gesamtgestaltung der Fläche als zusammenhängendes Grün- und Freiflächensystem mit Aufenthalts- und Erholungsfunktionen mit einzubeziehen.

Hierzu ist ein Mosaik unterschiedlicher naturnaher Vegetationselemente und Kleinstrukturen aus Einzelbäumen, Baumgruppen, Sträuchern und krautigen Pflanzen sowie gärtnerisch angelegten und gepflegten Anlagen (vergleiche Fläche „B“) zu schaffen.

### **3.2.4 Spielplatzflächen "B"**

Die mit „B“ gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Kinderspielplätze zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Die Spielplatzflächen sind dabei gestalterisch in das mit „A“ gekennzeichnete Grün- und Freiflächensystem einzubinden.

### **3.2.5 Pflanzverpflichtung auf der öffentlichen Fläche "C" (Wallpflanzung)**

Auf der in der Planzeichnung mit "C" gekennzeichneten Fläche ist ein dichter Gehölzstreifen mit folgender grundsätzlicher Pflanzenzusammenstellung anzulegen:

Anteilig je 400 qm Grünfläche ist ein Baum I. Ordnung der anliegenden Pflanzenliste als Heister zu pflanzen.

Anteilig je 200 qm ist ein Baum II. Ordnung der anliegenden Pflanzenliste (wahlweise als Hochstamm oder Heister) zu pflanzen.

Anteilig je 5 qm ist ein Strauch der anliegenden Pflanzliste zu pflanzen.

Die Strauchbepflanzung ist den Baumpflanzungen jeweils zu den Außenrändern hin vorzulagern.

Den Strauchpflanzungen ist zu den Außenrändern der Wallfläche hin jeweils ein mindestens 1 m breiter Staudensaum aus Hochstauden vorzulagern. Die Bepflanzung der Wallanlagen ist extensiv zu pflegen.

#### **3.2.5.1 Wallbepflanzung entlang der B 256**

Der geplante Lärmschutzwall entlang der B 256 wird innerhalb der Bauverbotszone errichtet. Bei dessen Bepflanzung mit Hochstämmen ist ein Mindestabstand von 6,0 m und mit Sträuchern sowie geschlossenen Gehölzflächen von 3,0 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand einzuhalten. Entwässerungseinrichtungen entlang der B 256 dürfen durch den Wall nicht beeinträchtigt werden.

### **3.2.6 Flächen für die Regenrückhaltung/ Versickerung (Flächen "D")**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen "D" dienen der Unterbringung von Versickerungseinrichtungen, in denen das im Plangebiet auftretende Oberflächenwasser zurückzuhalten und zu versickern ist. Die Versickerungsspeicher sind mit Überlaufeinrichtungen zu versehen. Die Dimensionierung (Tiefe) der Versickerungseinrichtungen richtet sich nach dem Gesamtentwässerungskonzept des Trägers der Abwasserbeseitigung für das Plangebiet. Die Fläche ist unter Berücksichtigung der entwässerungstechnischen Erfordernisse mit geeigneten Bäumen und Sträuchern der anliegenden Pflanzenliste einzugrünen und mit einer standortgerechten Wiesen-saatmischung einzusäen und dauerhaft zu pflegen.

### **3.3 Grüngestaltung auf Privatflächen (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

#### **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 heimischer Obstbaum pro Baugrundstück anzupflanzen. Bei Eckgrundstücken gilt die Pflanzverpflichtung nur für eine Straßenseite.

#### **3.3.2 Anteilbepflanzung auf den privaten Grundstücken**

Auf den privaten Baugrundstücken ist je 300 qm angefangener Grundstücksfläche anteilig

- ein Baum II. Ordnung der beigefügten Artenliste oder
- ein Obstbaum

zu pflanzen.

Diese Regelung gilt zusätzlich zur Baumpflanzung gemäß Pkt. 3.3.1.

### **3.3.3 Bepflanzung der privaten Wallfläche „C“ (Lärmschutzwall)**

Die in der Planzeichnung mit C gekennzeichneten privaten Wallflächen sind zu 30 % mit lockerer Strauch- und Baumbepflanzung der anliegenden Pflanzenlisten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die verbleibenden Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen und extensiv zu pflegen.

Auf die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 1.6.1 wird verwiesen.

### **3.4 Minderung von Flächenversiegelung und ihren Auswirkungen (Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 1 BauGB)**

a)

Bauliche Anlagen und versiegelte Flächen dürfen auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet nicht mehr als 50 % und im Mischgebiet 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:

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

### **3.5 Landespflegerische Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes (Hinweis)**

Gemäß Bilanzierung in der Begründung sind zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Baugebietes zusätzlich Ausgleichsflächen im Umfang von rd. 2,51 ha auszuweisen.

Zum Ausgleich der Eingriffe durch die geplante Verbindungsspanne sind rd. 0,32 ha auszuweisen.

**Lage, Art und Umfang der Maßnahmen außerhalb des Baugebietes und die Flächenverfügbarkeit wurden vor Satzungsbeschluß des vorliegenden Bebauungsplanes bestimmt und vertraglich gesichert. Es wird auf Pkt. 3.8.6 der Begründung verwiesen.**

**4.0 Zuordnung der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen** (ist nicht erforderlich, da alle planungsrelevanten Flächen inner- und außerhalb des Baugebietes bis zum Satzungsbeschluß in der Verfügungsgewalt des Investors stehen werden).

**5.0 Hinweise zur Entwässerung des Baugebietes**

Die Entsorgung des auf den öffentlichen und privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers richtet sich nach den Vorgaben des mit der SGD Nord abgestimmten Entwässerungskonzeptes des Trägers der Entwässerung. Danach ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

Für das auf den privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zur Ausnutzung der Speicherfähigkeit des Oberbodens eine Zentrale Rückhaltung und Versickerung im Plangebiet vorgesehen. (Hinweis).

Darüber hinaus wird die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ausdrücklich empfohlen.

## 6.0 Allgemeine Hinweise

### 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.

### 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.

Weißenthurm, im Juni 2004

Anlagen: 1. Pflanzenliste  
2. Schemaskizze

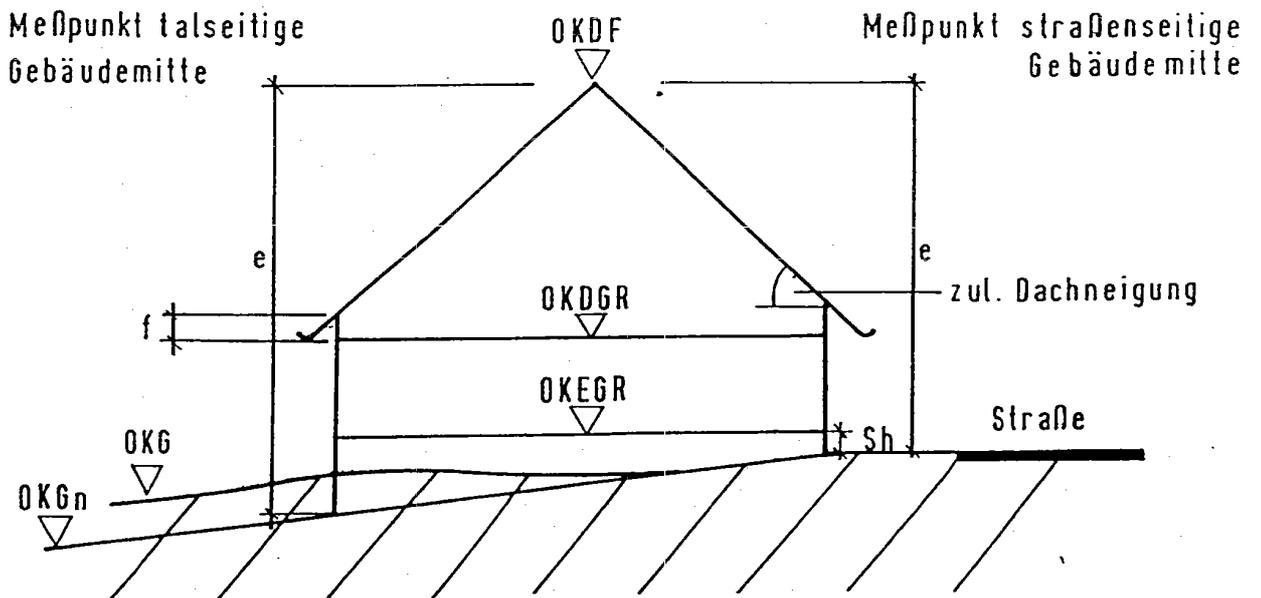
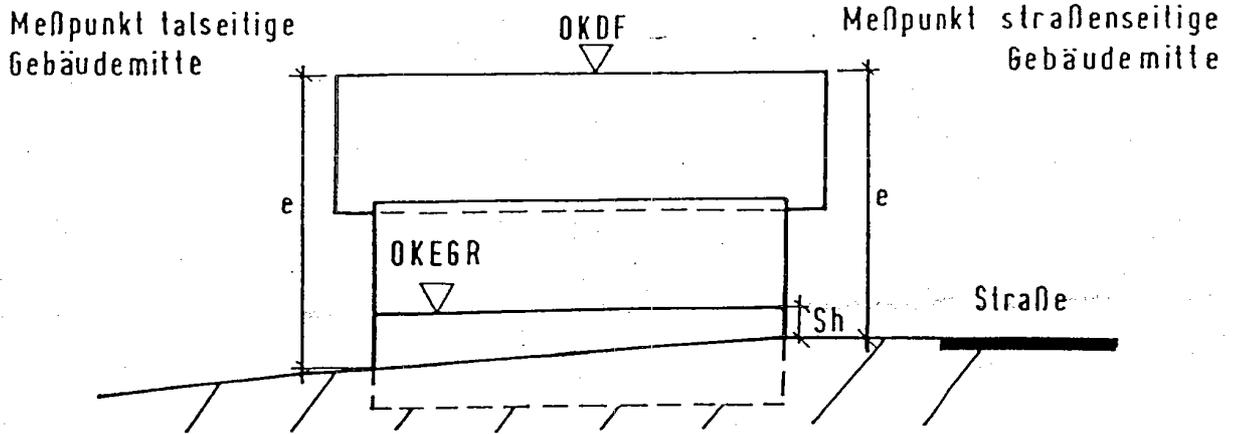
## Pflanzenliste

| Verwendungsbereiche |                     | Straßenraum, Verkehrsfläche | öffentl./private Grünanlage | Haus-/Mietergärten | Hecke | sonnig | halbschattig | schattig | B = Bäume<br>Str. = Sträucher |
|---------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|-------|--------|--------------|----------|-------------------------------|
| Zu pflanzende Art   |                     |                             |                             |                    |       |        |              |          |                               |
| Acer campestre      | Feldahorn           | (x)                         | x                           | x                  | x     | x      | x            | x        | B/Str.                        |
| Acer platanoides    | Spitzahorn          | x                           | x                           |                    | x     | x      | x            |          | B                             |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn           | x                           | x                           | x                  | x     | x      | x            | x        | B                             |
| Alnus glutinosa     | Schwarzerle         |                             | x                           |                    |       | x      |              |          | B                             |
| Betula pendula      | Hängebirke          | (x)                         | x                           | (x)                |       | x      | x            |          | B                             |
| Carpinus betulus    | Hainbuche           | x                           | x                           | x                  | x     | x      | x            | x        | B                             |
| Cornus mas          | Kornelkirsche       |                             | x                           | x                  |       | x      | x            |          | Str.                          |
| Cornus sanguinea    | Hartriegel          |                             | x                           | x                  | x     | x      | x            | x        | Str.                          |
| Corylus avellana    | Haselnuß            |                             |                             | x                  | x     |        | x            |          | Str.                          |
| Crataegus monogyna  | Eingriff. Weißdorn  |                             | x                           | x                  | x     |        | x            |          | Str.                          |
| Fraxinus excelsior  | Esche               | x                           |                             |                    | (x)   | x      | x            |          | B                             |
| Hedera helix        | Efeu                |                             |                             |                    | x     |        | x            |          | Str.                          |
| Juglans regia       | Walnuß              |                             | x                           |                    | x     | x      | x            |          | B                             |
| Ligustrum vulgare   | Liguster            | (x)                         | x                           | x                  |       |        | x            |          | Str.                          |
| Lonicera xylosteum  | Rote Heckenkirsche  |                             |                             | x                  | x     |        |              |          | Str.                          |
| Mahonia aquifolium  | Mahonie             |                             | x                           | x                  |       | x      | x            | x        | B.                            |
| Pyrus calleryana    | Stadtbirne          |                             |                             |                    |       |        | (x)          |          | B/Str.                        |
| Pyrus communis      | Holzbirne           |                             | x                           | x                  | x     |        | (x)          |          | B/Str.                        |
| Pyrus malus         | Holzapfel           |                             | x                           | x                  | x     |        |              |          | B                             |
| Prunus avium        | Vogelkirsche        |                             |                             | x                  | x     | x      |              |          | B                             |
| Prunus padus        | Traubenkirsche      | x                           |                             | x                  | x     |        | x            |          | B                             |
| Prunus spinosa      | Schlehe             | x                           | x                           | x                  | x     | x      | x            |          | Str.                          |
| Quercus petraea     | Traubeneiche        |                             | x                           | x                  | x     | x      | x            |          | B                             |
| Quercus robur       | Stieleiche          | x                           | x                           | x                  | x     | x      | x            |          | B                             |
| Rhamnus frangula    | Faulbaum            |                             | x                           | x                  |       |        |              |          | Str.                          |
| Ribes nigrum        | Schw. Johannisbeere |                             | x                           |                    | x     |        | x            |          | Str.                          |
| Rosa canina         | Hundsrose           |                             | x                           | x                  |       |        | (x)          |          | Str.                          |
| Rosa ssp.           | Rose (in Sorten)    |                             | x                           | x                  |       |        | x            |          | Str.                          |
| Salix alba          | Silberweide         | x                           |                             | x                  | x     | x      |              |          | B                             |
| Salix aurita        | Öhrchenweide        | x                           |                             | x                  | x     |        | x            |          | Str.                          |
| Salix caprea        | Salweide            | x                           |                             | x                  | x     |        |              |          | Str.                          |
| Salix cinerea       | Grau-Weide          | x                           |                             | x                  |       |        |              |          | Str.                          |
| Salix fragilis      | Bruchweide          | x                           |                             | x                  | x     |        |              |          | B                             |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder  | x                           | x                           | x                  | x     |        | x            |          | Str.                          |
| Sambucus racemosa   | Trauben-Holunder    |                             |                             | x                  | x     |        |              |          | Str.                          |
| Sorbus aucuparia    | Eberesche           |                             | x                           | x                  | x     | x      | x            |          | B                             |
| Sorbus intermedia   | Mehlbeere           | x                           | x                           |                    |       | x      |              |          | B                             |
| Syringa vulgaris    | Flieder             |                             | x                           | x                  |       | x      | x            |          | Str.                          |
| Tilia cordata       | Winterlinde         | x                           | x                           |                    | x     | x      | x            |          | B                             |
| Tilia platyphyllos  | Sommerlinde         |                             | x                           |                    | x     | x      | x            |          | B                             |
| Ulmus glabra        | Feldulme            | x                           | x                           | x                  | x     |        | x            |          | B                             |
| Viburnum opulus     | Gem. Schneeball     | x                           | x                           | x                  | x     |        | x            |          | Str.                          |

| Verwendungsbereiche         |             | Wuchsform      |               |             |           | sonnig | halbschattig | schattig | B =<br>Bäume<br>Str. =<br>Sträucher<br>Kl. =<br>Kletterpflanze |
|-----------------------------|-------------|----------------|---------------|-------------|-----------|--------|--------------|----------|--|
|                             |             | selbstklimmend | mit Rankhilfe | überlagernd | Höhe in m |        |              |          |  |
| Zu pflanzende Art           |             |                |               |             |           |        |              |          |  |
| Clematis vitalba (Hybr.)    | Waldrebe    |                | x             |             | 2-4       | x      | x            |          | Kl   |
| Hedera helix                | Efeu        | x              |               | x           |           |        | x            | x        | Kl.  |
| Humulus lupulus             | Hopfen      |                | x             | x           | 10-12     | x      | x            |          | Kl.  |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein | x              | x             |             | 8-9       | x      | x            |          | Kl.  |
| Rosa ssp.                   | Kletterrose |                | x             |             | 2-4       | x      |              |          | Kl.  |
| Vitis ssp.                  | Wein        |                | x             | x           | 5-6       | x      |              |          | Kl.  |

Erläuterung zur Textziffer 17 (Gebäudehöhe, Sockelhöhe...)

ANLAGE 2



- e Gebäudehöhe talseitig straßenseitig
- f Drempelhöhe
- Sh Sockelhöhe straßenseitig
- OKDF Oberkante Dachhaut am First
- OKDGR Oberkante Dachgeschoß Rohfußboden
- OKEGR Oberkante Erdgeschoß Rohfußboden
- OKG Oberkante natürlich gewachsenes Gelände
- OKGn Oberkante neu modelliertes Gelände

SCHEMASKIZZE



Die Übereinstimmung mit dem Original  
wird hiermit amtlich beglaubigt.

Weißenthurm, den 15. JUL 2004

Verbandsgemeindeverwaltung  
Weißenthurm



Abt. 4 - Bauamt  
im Auftrag