

**Bebauungsplan „Südring“**  
**Ortsgemeinde 56428 Dernbach**  
**Verbandsgemeinde 56422 Wirges**

**TEXTLICHE FESTSETZUNG NACH § 9 BAUGB**

**I. Planungsrechtliche Festsetzung:**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 2 + 3 BauNVO)**

1.1 Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Die unter § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen  
- Gartenbetriebe und Tankstellen - sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO  
nicht zugelassen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Nachstehend aufgeführte sonstige nicht störende Gewerbebetrieb innerhalb  
des allgemeinen Wohngebietes sind nicht zugelassen:

Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i GewO sowie  
Betriebe mit Sex-Darbietungen (insbesondere Striptease-Lokale), die der  
Erlaubnis nach § 33a GewO bedürfen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 + 17 BauNVO)**

- 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.  
Diese betragen im allgemeinen Wohngebiet: GRZ = 0,3 ; GFZ = 0,6.

Für den Bereich des bestehenden Hochhauses wird folgendes festgesetzt:  
GRZ = 0,4 ; GFZ = 1,2.

Hier ist eine Überschreitung nach § 17 BauNVO nicht zulässig.

- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt.

Im Bereich des bestehenden Hochhauses wird die Zahl der Vollgeschosse auf die vorhandenen VIII begrenzt.

- 2.3 Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe wird mit 9,50 m festgelegt.

Als unterer Bezugspunkt gilt der ungünstigste Punkt der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Straßenfläche.

Als oberer Bezugspunkt gilt die Dachbegrenzungslinie.

## **2a Begrenzung der Wohneinheiten** **(§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Höchstzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Einzelhaus auf max. 2 beschränkt.

Die Höchstzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte wird auf max. 1 beschränkt.

Das bestehende Hochhaus wird hiervon ausgenommen.

## **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

- 3.3 Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze nach § 23 BauNVO mit bis zu max. 5,00 m<sup>2</sup> und maximal 1,50 m Tiefe, sowie 1/3 der Gebäudelänge ist zulässig.

Bei den an der Landesstraße 312 gelegenen Grundstücken ist eine Überschreitung der Baugrenze an der landesstraßenzugewandten Seite nicht zulässig.

Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzurichten.

#### **4. Erforderliche Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die für die Anlegung der Erschließungsstraße erforderlich werdenden Aufschüttungen, Abgrabungen und Betonrückenstützen sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

#### **5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) und** **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von** **Boden, Natur und Landschaft** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

5.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

5.2 Bodenversiegelung

Innerhalb der Grundstücksfreiflächen (alle nicht überbauten Flächen, d.h. auch die nicht bebauten Flächen der überbaubaren Flächen) sind vollständig bodenversiegelnde Befestigungen (z.B. Asphaltdecken, Beton) nicht zulässig. Gestattet sind nur ganz oder teilweise wasserdurchlässige Bodenbeläge, z.B. breitfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.

Grundstückszufahrten und -zuwegungen dürfen nur in der unter Punkt 4.1 festgelegten Gesamtbreite befestigt werden und sind durchsickerungsfähig auszubilden.

Die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Fußwege sind mit wassergebundener Decke zu versehen und dürfen eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten.

5.3 Versickerung / Rückhaltung des Niederschlagswassers

Zur Minimierung der Wirkung der Versiegelung ist das Oberflächenwasser nicht direkt und ungedrosselt der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. Versickerungsmaßnahmen

Versickerungsflächen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3,50 m<sup>3</sup> sind auf den Grundstücken anzulegen. Diese Flächen sollen eine Versickerung des Oberflächenwassers gewährleisten.

Ausnahmen sind nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich ist.

2. Alternativ zur Ziffer 1 (Versickerung) kann auch die nachfolgend beschriebene Rückhaltungsmaßnahme realisiert werden

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Rückhalteanlage zu leiten. Von dort ist das Regenwasser gedrosselt (Entleerung über einen Zeitraum von 12 Stunden) über eine Versickerungsmöglichkeit oder in den Regenwasserkanal der Verbandsgemeindewerke Wirges abzugeben. Das Fassungsvermögen der Rückhalteanlage muss mind. 3,50 m<sup>3</sup> betragen. Die Entnahme für Brauchwasser ist zulässig. Das entsprechende Brauchwasservolumen ist dann zusätzlich zu dem Rückhaltevolumen vorzuhalten.

5.4 Die Verwendung von synthetischen Düngemitteln und von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

## **6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

### 6.1 Private Grünflächen

1. Baumpflanzungen innerhalb der Erschließungsstraßen  
Innerhalb der Wohngebiete erfolgt die Straßenbepflanzung mit hochstämmigen Laubgehölzen innerhalb der Straßenparzellen.  
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

2. Festsetzungen auf privaten Baugrundstücken  
Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind dauerhaft zu begrünen. Für Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken sind Arten nach Pflanzenliste (Punkt 6.4) zu verwenden.  
Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.  
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

3. Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin  
Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzbestand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

## 6.2 Öffentliche Grünflächen

1. Baumpflanzungen entlang der Landstraße L 312 auf dem Lärmschutzwall  
An der östlichen Plangebietsgrenze wird der Planungsraum durch den Aufbau einer Lindenreihe eingegrünt.

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

2. Baumgruppe im Südosten des Plangebietes

Im Südosten des Plangebietes wird eine Baumgruppe mit heimischen Gehölzen (Esche, Traubenkirsche, Bergahorn, Hainbuche und Weide) aufgebaut. Die Wiesenfläche ist zukünftig maximal 1x jährlich nach dem 1. August zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung und Entwässerung der Fläche ist untersagt.

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

3. Baumgruppe im Nordwesten des Plangebietes

Die vorhandenen Nadelbäume sind nach und nach durch heimische Laubgehölze zu ersetzen. Die Wiesenfläche ist zukünftig maximal 1x jährlich nach dem 1. August zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung und Entwässerung der Fläche ist untersagt.

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Bemerkung: Vor der Bahnbrücke muss ein Bereich von 5,00 m von Bepflanzung ausgenommen werden, um die notwendigen Prüfungen bzw. Instandhaltungsarbeiten an dem Bauwerk durchführen zu können.

## 6.3 Ausgleichsflächen

1. Extensivierung von Wirtschaftswiesen

Die Wiesenfläche ist zukünftig maximal 1x jährlich nach dem 1. August zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung und Entwässerung der Fläche ist untersagt. Aufkommender Gehölzbewuchs ist von der Fläche zu entfernen. Die Anlage von Koppeln ist in jeglicher Form zu unterlassen. Der vorhandene Weißdorn und Weidenbestand ist zu erhalten.

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

2. Rindviehweide mit Obstbäumen

Die Beweidung der Fläche hat nur als Wechselweide mit Rindern zu erfolgen bzw. Dauerweide mit 1,2 bis 1,4 Großvieheinheiten je ha. Eine zusätzliche Düngung der Fläche ist untersagt.

Der vorhandene Bestand an Obstbäumen ist zu erhalten, zu ergänzen und sachgerecht zu pflegen.

Für abgestorbene Bäume ist Ersatz zu pflanzen, ein Wildverbisschutz für Neupflanzungen ist vorzusehen. Ein Totholzanteil von max. 10% kann erhalten werden. Die Flächen sind, wie in der Planzeichnung dargestellt, mit ortstypischen, hochstämmigen Obstbäumen bzw. im Bereich des Schutzstreifens der KEVAG-Freileitung mit halbstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. In diesem Schutzstreifen dürfen keine hochstämmigen Gehölze angepflanzt werden.

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

## 6.4 Pflanzenliste

### Bäume:

Acer campestre	Feldahorn	Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Birke	Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie	Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche	Juglans regia	Walnußbaum
Populus tremula	Espe	Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne	Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Quercus petraea	Traubeneiche
Salix caprea	Salweide	Salix alba	Silberweide
Sorbus aria	Mehlbeere	Salix fragilis	Knackweide
Sorbus torminalis	Elsbeere	Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Tilia cordata	Winterlinde
Standortgerechte Obstgehölze	i.S.	Ulmus carpiniifolia	Feldulme

### Sträucher:

Berberis vulgaris	Gem. Berberitze	Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß	Crataegus monogyna	Weissdorn
Cytisus scoparius	Ginster	Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum	Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose	Rubus spec.	Brombeere
Salix spec.	Strauchweiden	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### Schling- und Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

## 7. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen und Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a in Verb. mit § 135 a BauGB)

### 1) Neue Erschließungsanlagen im öffentlichen Bereich:

Verkehrsflächen - neu: = 1.656 m<sup>2</sup>

entspricht: 37 %

2) Private Bauflächen (ohne bebaute Grundstücke)

Dachflächen - neu:

9.213 m<sup>2</sup> GRZ 0,3 = 2.764 m<sup>2</sup>

entspricht: 63 %

Summe Neuversiegelung = 4.420 m<sup>2</sup>

entspricht: 100 %

Gesamtflächen:

öffentliche Verkehrsflächen = 2.700 m<sup>2</sup>

private Bauflächen GRZ 0,3 = 9.213 m<sup>2</sup>

Summe: = 11.913 m<sup>2</sup>

3) Vorgesehene Ausgleichsflächen: öffentliche Neuversiegelung

a) Öffentliche Grünflächen an Straßenrändern und Wegen - neu = 827 m<sup>2</sup>

b) Extensive Frischwiese - neu = 2.318 m<sup>2</sup>

c) Einzelbaumpflanzungen im Straßenbereich (9 Stück)

4) Vorgesehene Ausgleichsflächen: private Neuversiegelung / Bebauung

a) Streuobstwiese mit Baumpflanzungen und Pflege = 18.962 m<sup>2</sup>

Summe aller Ausgleichsflächen = 22.079 m<sup>2</sup>

Aus o.g. tabellarischer Zusammenstellung ergeben sich nach § 9 Abs. 1a, in Verbindung mit § 135 a BauGB folgende Flächenzuordnungen :

Der Neuversiegelung im öffentlichen Bereich werden die Flächen

a) Öffentliche Grünflächen an Straßenrändern und Wegen - neu = 827 m<sup>2</sup>

b) Extensive Frischwiese - neu = 2.318 m<sup>2</sup>

- c) Streuobstwiese mit Baumpflanzungen und Pflege (anteilig) = 5.024 m<sup>2</sup>  
als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Der Neuversiegelung im privaten Bereich wird die Fläche

- a) Streuobstwiese mit Baumpflanzungen und Pflege (anteilig) = 13.910 m<sup>2</sup>  
als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Summe aller Ausgleichsflächen = 22.079 m<sup>2</sup>

**8. Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 24 BauGB)**

1. Aktive Lärmschutzmaßnahmen  
Entlang der Landesstraße wird ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,50 m über Oberkante Achse der Landesstraße 312 aufgeschüttet.
2. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG  
Gebäude welche auf diesen Flächen errichtet werden, **sollten** Fenster von Schlafräumen im Obergeschoss grundsätzlich nur landesstraßenabgewandt in den westlichen Gebäudeseiten erhalten.  
Sollte es planerisch unbedingt erforderlich sein, dass in den Obergeschossen Wohnraumfenster landesstraßenzugewandt angeordnet werden, wird **folgendes festgesetzt**:
  - a) **“LSM1“**  
Bei entsprechend gekennzeichneten Flächen müssen landesstraßenzugewandte Wohnraumfenster in Gebäuden mit einem Abstand von bis zu 40,00 m zur Landesstraße 312 der **Schallschutzklasse 3** gemäß VDI-Richtlinie 2719 entsprechen und im eingebauten Zustand ein bewertetes Schalldämmmaß von 35 bis 39 dB aufweisen.
  - b) **“LSM2“**  
Bei entsprechend gekennzeichneten Flächen müssen landesstraßenzugewandte Wohnraumfenster in Gebäuden mit einem Abstand von 40,00 m bis zu 100,00 m zur Landesstraße 312 der **Schallschutzklasse 2** gemäß VDI-Richtlinie 2719 entsprechen und im eingebauten Zustand ein bewertetes Schalldämmmaß von 30 bis 34 dB aufweisen.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzung:**

**Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBL.IS.339) sowie § 86 Abs. 1 - 3 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBL.S.307)**

### **1. Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i.V.m. § 47 LBauO):**

- 1.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Der Stauraum vor der Garage gilt nicht als Stellplatz.

### **2. Außengestaltung der baulichen Anlagen:**

#### 2.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen nur mit geneigtem Dach zulässig.

Mansarddächer sind zulässig. Die Dachneigung kann hierbei von der nachfolgend angegebenen Dachneigung abweichen.

Gewölbte Dächer sind nicht zulässig, gewölbte Dachaufbauten sind jedoch zulässig.

Die Dachneigung ist auf 25° bis 45° festgesetzt.

Garagen und Nebenanlagen können mit Dachneigungen unter 25° bzw. mit einem Flachdach ausgeführt werden.

#### 2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben oder Dacherker) dürfen pro Hausseite eine Breite von maximal 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

#### 2.3 Dach- und Baukörpergestaltung

Die Fassaden der Gebäude dürfen nicht mit Zementplatten oder Kunststoff verkleidet werden.

### **3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen:**

- 3.1 Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.  
Insbesondere dürfen Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
- 3.2 Einfriedungen
- 3.2.1 Stacheldrahtzäune sind unzulässig.  
Als Einfriedung sind grundsätzlich Hecken aus einheimischen Laubgehölzen, Mauern, Holzzäune und eingegrünte (bepflanzte) Maschendrahtzäune zulässig.  
Die Höhe darf 1,00 m nicht überschreiten.  
Hinweis: Bei Bepflanzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtes zu beachten.
- 3.2.2 Die Anliegergrundstücke an der Landesstraße 312 sind an der der Landesstraße zugewandten Seite lückenlos einzufrieden.
- 3.2.3 Abfallbehälterplätze  
Abfallbehälterplätze sind gegen Einblick abzuschirmen.

### **III. Außerkrafttreten**

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weißer Weg und Südring“ treten mit der Rechtskraft dieser Satzung im Bereich des Plangebietes „Südring“ außer Kraft.

#### **IV. Allgemeine Hinweise (ohne rechtsbildenden Charakter)**

##### **1. Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil der Genehmigungsunterlagen**

Die Einhaltung der Festsetzungen zu Bepflanzungen auf privaten Grundstücken ist im Baugenehmigungsverfahren durch Einreichen des erforderlichen Freiflächengestaltungsplans nachzuweisen.

##### **2. Bodenbefestigungen**

Bodenbefestigungen sind nur in zwingend notwendigem Umfang und nur, soweit sie sich aus den genehmigten baulichen Nutzungen ergeben, vorzunehmen.

##### **3. Immissionen**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt.

Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

56422 Wirges, im November 2003

Alexander Hübinger, Diplom-Ingenieur