

## Textliche Festsetzungen

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 *Art der baulichen Nutzung*

§ 9 (1) BauGB und § 1 (2 + 3) BauNVO

Im Planbereich sind gemäß § 3 und 4 BauNVO Festsetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Sondergebiet getroffen.

- Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA)  
§ 4 BauNVO  
Gemäß § 1 (5 + 9) BauNVO werden die nach § 4 (3) Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Festsetzungen für das Sondergebiet (SO)  
§ 11 BauNVO  
Gemäß § 11 (2) wird dem Sondergebiet die Zweckbestimmung "Kindergarten" zugeordnet.

#### 1.2 *Maß der baulichen Nutzung*

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16, 17, 18, 19 und 20 BauNVO

- Grundflächen und Geschoßflächenzahl  
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet:	II	Vollgeschosse
	GRZ	0,4
	GFZ	0,8

- Höhe der baulichen Anlagen  
Gemäß § 18 (1) BauNVO sind durch Planeinschrieb maximale Trauf- und Firsthöhen vorgegeben. Gemessen wird vom festgelegten Bezugspunkt (Planeinschrieb).

Traufhöhe: max. 5,50 m

Firsthöhe: max. 10,50 m

Als Bezugspunkt für die maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen wird der tiefst gelegene Eckpunkt des geplanten Gebäudes festgesetzt. Gemessen wird ab Oberkante des gewachsenen Geländes.

- Festsetzungen der Wohneinheiten  
Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Beschränkung auf maximal 3 Wohneinheiten pro Gebäude festgelegt.

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

- Bauweise (§ 22 BauNVO)  
Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird die Festsetzung einer Einzel- und Doppelhausbebauung festgelegt.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Gemäß § 23 (3) BauNVO wird festgesetzt, daß ein Vortreten von Gebäudeteilen auf maximal 1/6 der Gebäudelänge (max. 4,00 m) auf 1,00 m Tiefe (Erker, Treppenhauvvorbau) zulässig ist.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
In den festgesetzten, nicht überbaubaren Flächen ist die Anordnung von Stellplätzen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind genehmigungsfreie Anlagen lt. § 61 LBauO.

#### 1.4 *Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge*

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 21 a (4) BauNVO

- Stellplätze und Zufahrten innerhalb der als private Grünflächen dargestellten Bereiche sind zulässig.
- Grundstückszufahrten dürfen maximal 6,00 m breit sein, gemessen von der Eckausrundung, die maximal 10,00 m betragen darf.

#### 1.5 *Maßnahmen bei Flächen für das Parken von Fahrzeugen*

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Die auszuweisenden Kfz-Stellplätze sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundener Decke, Schotterrasen, Rasengittersteinen, Pflaster mit Abstandhaltern und Fugeneinsaat) herzustellen.

#### 1.6 *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die durch den Bebauungsplan "Weyling" verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt werden - entsprechend dem landespflegerischen Planungsbeitrag - wie folgt ausgeglichen:

- Der Eingriff durch den Straßenbau (Versiegelung der Verkehrsflächen) - 1.970 m<sup>2</sup> - wird ausgeglichen
  - durch teilweise Ensiegelung bisher asphaltierter Wegeflächen (Flurstück 3147/1) 210 m<sup>2</sup>
  - durch die Bepflanzungsmaßnahmen entlang der L 267 1.750 m<sup>2</sup>
  - 
  - zusammen 1.970 m<sup>2</sup>

- Der Eingriff durch die Wohnbebauung auf den noch nicht bebauten bzw. vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens noch nicht bebaubaren Grundstücken (6.760 m<sup>2</sup>) wird ausgeglichen durch die im landespflegerischen Planungsbeitrag dargestellten Maßnahmen auf dem Grundstück Flur 14, Nr. 2/2 (7.565 m<sup>2</sup>). Die Maßnahmen auf dem die notwendige Ausgleichsfläche übersteigenden Teil des Grundstücks Flur 14, Nr. 2/2 (7.565 ./ 6.760 = 805 m<sup>2</sup>) werden nicht dem Eingriff durch das Baugebiet "Weyling" zugeordnet, sondern dem "Öko-Konto" gutgeschrieben.
- Die Flächen, auf denen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden, werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

#### 1.7 Maßnahmen für:

- a) *Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen*
  - b) *Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen*
- § 9 (1) Nr. 15 i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Die im Plan dargestellten Pflanzungen sind herzustellen und zu unterhalten.
- Öffentliche Grünflächen dürfen nur die notwendigen Gehwege aufweisen. Sie sind ansonsten unversiegelt zu belassen und zu begrünen.
- Holzartenverwendung  
Für Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich Bäume und Sträucher der Pflanzliste lt. landespflegerischem Planungsbeitrag Pkt. 10.2.3 zu verwenden.

## 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 (4) BauGB

### 2.1 *Außengestaltung der baulichen Anlagen*

- Dachgestaltung, Form, Aufbauten, Fenster und Eindeckung

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird die Dachneigung auf 25 - 45° festgelegt.

Als Dachformen werden Sattel-, Walm- und Pultdächer zugelassen. Flachdächer (bis 5° DN) mit Dachbekiesung sind lediglich bei Garagen erlaubt. Hierbei wird die Höhe der Attika auf maximal 0,60 m begrenzt.

Eine farbliche Festsetzung der Dacheindeckung wird nicht getroffen.

Bei der Genehmigung einer Doppelhausbebauung sind Dachneigungen, Material und Farbe zwingend aufeinander abzustimmen.

### 2.2 *Gestaltung von nicht überbauten Flächen*

#### 2.2.1 Festsetzungen zur Begrünung

- Der Mindestanteil der Grundstücksfreiflächen, der als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten ist und nicht befestigt werden darf, beträgt im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 50 %.
- Für die Bepflanzung mit Bäumen wird auf 1 Baum/250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt (Bepflanzung entsprechend beiliegender Pflanzliste):
  - mind. 5 Sträucher und 1 Baum I. oder II. Ordnung oder ein Obstbaum
  - alternativ 3 Bäume I. und II. Ordnung oder 3 Obstbäume

- Im Bereich ungegliederter Fassaden mit einer Länge von über 4,00 m sind die Wände mit Rank- bzw. Kletterpflanzen oder mit Gehölzgruppen - entsprechend der Pflanzliste - so zu begrünen, daß mindestens 30 % dieser Wandfläche bedeckt sind.
- Die im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen vorhandene Obstbäume sind zu erhalten, sofern sie die Erschließung und Bebauung des Grundstückes nicht behindern.

### 2.2.2 Befestigungen der Zufahrten, Stellplätze, Wege und Hofflächen

- Zulässig sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Betonsteinpflaster, in Anpassung an die öffentlichen Flächen, auf wasserdurchlässigem Unterbau.
- Im Bereich der Stellplatzflächen sind nur die Zufahrtswege zu befestigen. Die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder wassergebundenen Decken anzulegen.

### 2.2.3 Einfriedungen

- Im Planbereich sind entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen im Bereich der Vorgärten die blickdichten Einfriedungen auf maximal 0,80 m Höhe gestattet. Nicht blickdichte Zäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
- Die Bepflanzung im Bereich der Sichtdreiecke auf privaten Baugrundstücken darf eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.
- Für die Anliegergrundstücke entlang der L 267 ist bis zur Bezugfertigstellung des Wohngebäudes eine lückenlose Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,20 m herzustellen.

#### 2.2.4 Abfallbehälterplätze

- Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile zu integrieren oder durch Hecken zu umpflanzen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.94 (BGBl. I S. 766)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Neufassung vom 28.04.93 (BGBl. I S. 622); Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBau-ErlG) vom 17.05.90 (BGBl. I S. 926) zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und der DIN 18003
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.95 (GVBl. S. 19)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.94 (GVBl. S. 153)
- Landespflegegesetz (LPfIG) in der ab 01.05.87 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.91 (GVBl. S. 419); insbesondere die §§ 1, 2, 3, 17 und 17
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.90 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.93 (BGBl. I S. 1036)

- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.90 (BGBl. I S. 1036)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPIG) vom 23.05.78 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 05.10.90 (GVBl. S. 277)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.77 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Fünfte Landesgesetz zur Änderung des Landesstraßengesetzes Rheinland-Pfalz vom 08.04.91 (GVBl. S. 124) insbesondere § 5 (2)