

Planungs-
gemeinschaft



SCHUG
Architekturbüro



planen, beraten, bauen

VERBANDSGEMEINDE Rhaunen / Hunsrück

ORTSGEMEINDE Bundenbach

BEBAUUNGSPLAN "Heibenacker II"

Textliche Festsetzungen

Genehmigung vom 03.02.2004

Städtebau
Erschließungsträger
Ingenieurvermessung



Verkehrswege
Abwassersysteme
Wasserversorgung

DILLIG INGENIEURE
Ahornweg 2
55469 Simmern
Tel. (0 67 61) 93 09-0
Fax (0 67 61) 93 09-90

Architekturbüro SCHUG
Im Kätz 11
55491 Horbruch
Tel (0 65 43) 98 01 60
Fax (0 65 43) 98 01 61



Inhalt Textliche Festsetzungen

Gesetzesgrundlagen

2

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)

- A1. ART der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- A2. MASS der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- A3. BAUWEISE und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- A4. Höhenlage der Baukörper (§9 Abs. 2 bzw. Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§16,18 BauNVO)
- A5. Größe der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- A6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- A7. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 (6) LBauO)

- B1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 1 LBauO)
- B2. Gestaltung außerhalb der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 3 LBauO)
- B3. Anzahl der Stellplätze (§88 (1) Nr. 8 LBauO)

C. Grünordnerische und landespflegerische Textfestsetzungen

- C1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1), 20 BauGB
- C2. Pflanzpflichten - Pflanzbindungen gem. § 9 (1), 25 BauGB
- C.3 Zuordnung gem. § 9 (1a) BauGB und Umsetzung gem. § 9 (1), 20 BauGB der landespflegerischen Maßnahmen

D. Hinweise

- D1. Hinweise zu ökologischen Bauweisen
- D2. Bodenfunde
- D3. Immissionsschutzmaßnahmen
- D4. Brandschutzmaßnahmen



Textliche Festsetzungen

BEBAUUNGSPLAN Bundenbach, „Heibenacker II“

GESETZESGRUNDLAGEN in der jeweils aktuellen Fassung

BauGB - Baugesetzbuch

BauNVO - Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO)

LBauO - Landesbauordnung

Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz

PlanzV - Planzeichenverordnung 1990

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts



A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)

A1. ART der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA - Allgemeines Wohngebiet

A2. MASS der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse zwei

Grundflächenzahl 0,4

Geschossflächenzahl 0,8

§ 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

Maximale Zahl der Wohnungen „zwei“ je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte.

Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch gekennzeichnet ist, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze als einheitlicher Baukörper wirken.

A3. BAUWEISE und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise offene Bauweise, Einzelhäuser + Doppelhäuser

Überbaubare Grundstücksflächen Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

A4. Höhenlage der Baukörper (§9 Abs. 2 bzw. Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§16,18 BauNVO)

Sockelhöhe der baulichen Anlagen Talseitige Erschließung: Bergseits max. 0,50 m von der höchsten angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche bis Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschossdecke.



Bergseitige Erschließung: max. 0,50 m von Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschossdecke bis zur Achse der Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

Traufhöhe

max. 4,50 m, gemessen an der Außenwand von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt mit der Aussenkante der äußeren Dachhaut.

Firsthöhe

max. 10,0 m, gemessen an der Außenwand von Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschossdecke bis zum First (Oberkante der äußeren Dachhaut an der Firstlinie).

A5. Größe der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird festgelegt auf 400 m².

A6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerdem muß vor Garagen ein Stauraum von min. 5 m geschaffen werden. Der Stauraum vor Garagen wird dabei nicht als Stellplatz im Sinne der LBauO anerkannt. Die Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden.

A7. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und



Rückenstützen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 (6) LBauO)

B1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 1 LBauO)

| | |
|-----------------------|---|
| Dachformen | Geneigte Dächer. Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung/Dachaufbauten sowie Trauf- und Firsthöhe aneinander anzupassen. |
| Dachneigung | 10 - 48° |
| Dachgauben | bis zu 2/3 der Gebäudelänge mit einem Mindestabstand von 1,50 m an beiden Seiten, gemessen von Außenwand Giebel. |
| Ortgang | bis 1,00 m |
| Traufe | bis 1,25 m |
| Dacheindeckung | Grautöne und Brauntöne nach RAL-Farbskala Nr. 7000 - 8028. |

B2. Gestaltung außerhalb der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 3 LBauO)

| | |
|-----------------|--|
| Gastanks | Oberirdische Gastanks sind ausgeschlossen. |
|-----------------|--|

B3. Anzahl der Stellplätze (§88 (1) Nr. 8 LBauO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze gemäß §47 LBauO werden in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift des Ministerium für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl. S. 231) wie folgt festgesetzt:

Einfamilienwohnhäuser:

- Wohnungen bis 60 m² 1 Stpl. je Wohnung
- Wohnungen über 60 m² 1,5 Stpl. je

Wohnung



- Wohnungen über 100 m² 2 Stpl. je
Wohnung

Mehrfamilienwohnhäuser und sonstige Gebäude
mit

Wohnungen:

- Wohnungen bis 60 m² 1 Stpl. je Wohnung
- Wohnungen über 60 m² 1,25 Stpl. je
Wohnung

- Wohnungen über 100 m² 1,5 Stpl. je
Wohnung

Für andere Nutzungen sind die Zahl der
notwendigen Stellplätze im Einzelfall gemäß §47
LBauO zu bestimmen.

C. Grünordnerische und landespflegerische Textfestsetzungen

GRÜNORDNUNG / LANDESPFLEGE

1. **Überschreitung der GRZ**
Minimierungsmaßnahme M 1
gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist eine
Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig

2. **Gehölzerhalt**
Vermeidungsmaßnahmen V 1 / V 2
gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB

Die auf den im B-Plan gekennzeichneten Flächen zum Erhalt von
Gehölzen, auf dem Spielplatz und privaten Baugrundstücken
vorhandenen Laubgehölze sind zu erhalten und bei Abgang in
der darauffolgenden Periode einfach und artgleich zu ersetzen.

3. **Aufschüttungen und Abgrabungen**
Minimierungsmaßnahme M 2
gem. §§ 88 (1) und (6) LBauO i.V. mit
§§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB

Bei der Ausführung von Aufschüttungen und Abgrabungen
zur Errichtung baulicher Anlagen, zum Anlegen von
Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeangleichs
zu Nachbargrundstücken sind folgende Auflagen
einzuhalten

- Herstellen der Böschungen in wechselnden Neigungen
zwischen 1:2 und 1:3, ab einer Höhe von 1,5 m sind die
Böschungen durch 0,5-1,0 m breite Bermen zu
unterbrechen
- Stützmauern (zulässig: Natursteinmauer, natursteinverblendet



Mauer, verputzte oder begrünte Mauer) sind ab einer Höhe von 1,5 m mit mind. 1 m breiten Zwischenräumen zu staffeln

4. Retentionsanlagen und randliche Eingrünung Baugebiet
Ausgleichsmaßnahme A 1
gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB

Auf den im B-Plan mit A 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind – unter Erstellung eines qualifizierten Ausführungsplanes im Rahmen der Genehmigungsplanung – folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Die **Retentionsanlagen** sind naturnah zu gestalten:
- flache Erdmulden (max. Tiefe: 0,4) mit unbefestigter Sohle
- keine Einzäunung
- Anschlüsse an Urgelände mittels flacher, langausgezogener Böschungen (Verzicht auf deutlich abgesetzte Böschungen)
- Andeckung von Oberboden und Einsaat kräuterreicher Wiesenmischung mittlerer Standorte (magere Ausprägung)
- gelenkten Sukzession durch Mulchen alle 2-3 Jahre
- Die **Restflächen und Muldenränder** sind nach Beendigung der Erarbeiten mit einer kräuterreichen Wiesenmischung mittlerer Standorte (magere Ausprägung) einzusäen und locker mit Laubbäumen (30 Stk mittel- bis großkronige) und – sträuchern (70 Stk) als Solitärs oder in Gruppen zu überstellen. Die Flächen sind anschließend 1-2 mal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren.

5. Baumpflanzungen im Straßenraum
Ausgleichsmaßnahme A 3
gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

Anpflanzung von 21 mittelgroßen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen auf den im B-Plan dargestellten Standorten. Diese Standorte können um +/- 2 m seitlich verschoben werden.

6. private Baumpflanzungen
Ausgleichsmaßnahme A 4
gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

Anpflanzung von je 2 mittelgroßen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen pro Baugrundstück, wobei wenigstens ein Baum auf den straßenseitigen Grundstücksflächen anzupflanzen ist.

7. Gehölzverwendung
Minimierungsmaßnahme M 4
gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

Zur Begrünung der häuslichen Außenanlagen sind an der Grenze zur freien Landschaft (Außenbereich) ausschließlich einheimische Laubgehölze zu verwenden.

Bei der Begrünung der übrigen Grundstücksbereiche der häuslichen Außenanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden.

Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist nur als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

8. Umsetzung und Zuordnung
gem. §§ 1 a, 135 a (1) BauGB

Die Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen

- A 1 in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Retentionsanlagen von der Ortsgemeinde
- A 3 in der ersten Vegetationsperiode nach Gebrauchsfähigkeit der Erschließungsstraße von der Ortsgemeinde
- A 4 in der ersten Vegetationsperiode nach Gebrauchsfähigkeit des zugeordneten Gebäudes vom Bauherrn

Die Maßnahmen sind wie folgt zugeordnet:

- A 1 10 % Erschließungsstraße, 90 % Bebauung
- A 3 100 % Erschließungsstraße
- A 4 100 % Baugrundstücke

9. Liste der Gehölzarten

A 1



gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB

Eberesche (Sorbus aucuparia), Elsbeere (Sorbus torminalis), Esche (Fraxinus excelsior), Holzapfel (Malus sylvestris), Holzbirne (Pyrus communis), Speierling (Sorbus domestica), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata) oder Obstbäume lokaler Sorten; [Hochstamm, 3xv, 14-16, m. Db.]; Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) [Solitär, 3xv, m.B., 150-200]

A 3 / A 4

Acer campestre "Elsrijk" (Feldahorn), Acer platanoides "Emerald Queen", Carpinus betulus "Fastigiata", Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" (Rotdorn), Fraxinus ornus (Blumen-Esche), Malus floribunda (Zierapfel), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia "Edulis" (Essbare Eberesche), Sorbus intermedia "Brouwers" (Schwedische Mehlbeere) oder Obstbäume lokaler Sorten [Hochstamm, 2xv, 12-14]

D. Hinweise

D1. Hinweise zu ökologischen Bauweisen

Zur Befestigung von Hofflächen, Zufahrten, Terrassen, Stellplätzen und Fußwegen sollten möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Für die Rückhaltung von Regenwasser gemäß den Forderungen des Landeswassergesetzes ist ein Rückhaltevolumen von 25 l/m² versiegelter Fläche notwendig. Als versiegelte Flächen gelten Flächen die nicht mit versickerungsfähigen Belägen versehen sind (Dach, Terrassen, Hof). Das Rückhaltevolumen sollte bewirtschaftet werden, d.h. das Regenwasser sollte versickern, wiederzuverwendet werden oder mit einem max. Abfluß von 0,3 l/s pro Grundstück in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Eine direkte ungedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal ist nicht gestattet. Als Rückhaltung können Zisternen mit gedrosseltem Ablauf (0,3 l/s) oder flache Erdmulden für die Versickerung zum Einsatz kommen. Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig und erwünscht.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass am 01.01.2003 eine neue Trinkwasserverordnung in Kraft getreten ist, die zum Bauen und Betreiben von z.B. Zisternen präzise Anzeigepflichten im § 13 Abs. 1 und 3 vorschreibt.



Der Oberboden ist gem. DIN 18 915 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken können z.B. verwendet werden:

Ahorn (Acer in Arten), Rotdorn (Crataegus laevigata "Paul´s Scarlett"), Kirsche (Prunus avium in Arten), Kirsch-Pflaume (Prunus cerasifera), Scharlach-Eiche (Quercus coccinea), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria) [Hochstamm, 3xv, 12-14 cm]

D2. Bodenbearbeitung

Der Oberboden von Flächen, die durch die Baumaßnahmen verändert werden, ist gem. DIN 18 915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwertung zuzuführen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist – soweit notwendig – eine Tiefenlockerung durchzuführen.

D3. Brauchwassernutzung

Minimierungsmaßnahme M 3 tw.

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes und die jeweiligen Satzungen der Verbandsgemeinde zu berücksichtigen. Gem. Trinkwasserverordnung vom 01. Januar 2003 ist der Bau und der Betrieb von Zisternen zur Brauchwassernutzung Lt. § 13 Abs. 1 und 3 anzeigepflichtig.

D4. Regenerative Energie

Minimierungsmaßnahme M 5

Aktive und passive Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie und Erdwärme werden empfohlen.

D5. externer Ausgleich

Ausgleichsmaßnahme A 2

Auf Gem. Bundenbach, Flur 9, Flurstücke 35, 36, 42 tw., 43, 44 wird die externe Ausgleichsmaßnahme A 2 festgesetzt. Die Sicherung erfolgt über Grundbucheintrag. Die Umsetzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße durch die Gemeinde. Die Maßnahme ist zu 10 % der Erschließungsstraße und zu 90 % den Baugrundstücke zugeordnet.

D6. Bodenfunde

Es besteht Meldepflicht für Bodenfunde gemäß dem Landesdenkmalschutz- und Pflegegesetz.



D7. Immissionsschutzmaßnahmen

Zur Beurteilung der Lärmschutzmaßnahmen wurden eine schalltechnische Untersuchungen mit aktuellen Verkehrsprognosen durchgeführt. Untersucht wurden Lärmimmissionen aus Straßenverkehr.

Lärmimmissionen aus Kraftfahrzeugverkehr

Als Fahrzeuggeschwindigkeit wurde auf der K25 100 km/h für PKW und LKW berücksichtigt. Ausgegangen wird von den Verkehrsbelastungszahlen für das Prognosejahr 2020.

Maßnahmen

Aufgrund der vorgenannten Geräuschsituationen wurde eine Immissionsberechnung durchgeführt. Gemäß den Berechnungsergebnissen wird der Tagesorientierungswert der DIN 18005 innerhalb der geplanten Baugrenzen im Nahbereich der K25 von 55 dB(A) eingehalten.

Für die Nachtzeit werden die Nachtorientierungswerte der DIN 18005 entlang der K 25 in einem Schutzabstand von ca. 40 m überschritten.

Die DIN 4109 regelt die erforderlichen Festlegungen der Schalldämmung von Außenbauteilen am Tag. Für die Nachtzeit sind in der DIN 4109 keine Regelungen vorgesehen. Um die Nutzungen der Grundstücke entlang der K25 sind folgende Maßnahmen für die Gebäude entlang der K25 geplant:

- Die Gebäude sollten parallel zur K 25 angeordnet werden.
- Wenn Wohn- und Schlafräume innerhalb der o.a. Schutzstreifen in Richtung K 25 angeordnet werden, können nur die Innenwohnbereiche (keine Balkone) durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden. So sollten die Fenster entsprechend den Kriterien der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ der Schallschutzklasse 2 mit einem bewerteten Schalldämmmaß $R_w = 30-34$ dB im funktionsfähig eingebauten Zustand entsprechen. Da die DIN für Fenster ein Vorhaltemaß von 2 dB zur Kompensation bauseitiger Unwägbarkeiten vorgibt, sollten Prüfzeugnisse der funktionsfähigen Fenster (nicht nur der Verglasung) ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w \geq 34$ dB bescheinigen.
- Da ein ausreichender Schutz nur bei geschlossenen Fenstern gegeben ist, sollten die betroffenen Schlafräume (gilt nur für straßenzugewandte Schlafräume und Kinderzimmer) zudem mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen versehen werden, damit ein erforderlicher Luftaustausch gewährleistet ist. Aufgrund von Anforderungen der Wärmeschutzverordnung sind in den meisten Fällen bereits Fenster der Schallschutzklasse 2 eingebaut, so dass sich kein tatsächlicher Aufwand für den Einbau der Schallschutzfenster Klasse 2 ergibt.



D8. Hausanschlüsse - Stromversorgung

Die Baugrundstücke werden im Zuge der Erschließung des Baugebietes an das öffentliche Stromversorgungsnetz mittels ca. 2 m langen Anschlussleitungen (Strom), die auf die Grundstücke verlegt werden, angeschlossen. Die Vorab- Hausanschlüsse werden bei späterer Bebauung bis zu den Neubauten verlängert. Die Kabel stehen unter Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit OIE AG/RWE Rhein-Ruhr AG Netzservice begonnen werden!

D9. Brandschutzmaßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen (Aussenhaut der Gebäude) und harte Bedachungen zur Ausführung kommen.

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Aufgestellt:

Horbruch, den 03.02.2004

Planungsgemeinschaft SCHUG/DILLIG

~~Bundenbach, den 05.02.2004~~

28. April 2004



OG Bundenbach, Ortsbürgermeister