

Bebauungsplan „Auf Hinzerich“ der Ortsgemeinde Niederhosenbach

vom

Textfestsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003 (GVBl. S. 396) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. 466) in den zur Zeit geltenden Fassungen.

I. Allgemeines

Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Örtlichkeit nur verbindlich für folgende Linien und Abmessungen:

**Straßenbegrenzungslinien;
Straßenmittellinien;
Straßenkurvenhalbmesser;
Breiten der Verkehrsflächen;
Abstände von vorhandenen Punkten, Linien und Grenzen;
Abstände der Baugrenzen zu bestehenden Punkten, Linien
und zu den Straßenbegrenzungslinien.**

Die Bestimmungen des § 125 Abs. 3 BauGB werden hiervon nicht berührt.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Allgemeine bauliche Nutzung

1.1 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

In dem Planbereich ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Eine unterschiedliche Begrenzung in den einzelnen Geschossen erfolgt nicht.

1.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine First- bzw. Trauf- und Giebelrichtung der Gebäude wird zur Auflockerung des Straßenbildes und zur individuellen Gebäudegestaltung nicht festgesetzt.

Auch soll hierdurch die lagemäßig effektivste Anbringung für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen ermöglicht werden.

1.3 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO

- 1.3.1 Die Errichtung von Garagen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur ausnahmsweise und mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.
- 1.3.2 Nicht überdachte Stellplätze und allseitig offene PKW-Unterstellplätze (Carports) sind vor der vorderen Baugrenze nur ausnahmsweise zulässig.

Der Abstand des Baukörpers eines Carports zum öffentlichen Verkehrsraum (Straße) muss mindestens 1,00 Meter betragen.

Die Sicherheit, Übersichtlichkeit und Zügigkeit des Straßenverkehrs darf nicht behindert werden. Vollständig versiegelte Flächen sind nicht zulässig (Siehe hierzu auch Ziffer III. 1. Abs. 2).

1.4 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

- 1.4.1 Nebenanlagen sind auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in begrenztem Umfang zulässig.
- 1.4.2 Die Gesamtgröße sowie die Gesamtzahl der Nebenanlagen werden hierbei beschränkt auf max. 50 m³ umbauten Raum für die Anzahl von max. 2 Stück.
- 1.4.3 Hiervon unberührt sind die Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes durch die Versorgungsträger.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauVNO festgesetzt.

2.1.2 Von den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind zugelassen:

- Wohngebäude;
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

2.1.3 Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.1.4 Ausnahmsweise zulässig sind nur folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen.

2.1.5 Folgende Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen:

- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

2.1.6 Wohnungsbeschränkung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB

Im Plangebiet sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Höchstens: II

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach den Vorschriften des § 2 Abs. 4 LBauO Rheinland-Pfalz Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Zu dem 1. Vollgeschoss kann je nach natürlichem Geländeverlauf entweder ein 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss oder ein 2. Vollgeschoss im Kellergeschoss angeordnet werden.

2.2.2 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO)

GRZ – Höchstens 0,3

2.2.3 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO)

GFZ – Höchstens 0,6

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 1 u. 2 Bau NVO)

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt;
es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Länge der vorgezeichneten Hausfront darf 30 m nicht überschreiten.

2.4 Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlage wird durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse bereits eingeschränkt. Zusätzlich wird jedoch eine maximale **Firsthöhe** festgelegt:

bei den talwärts gelegenen Grundstücken	max. 9,50 m
bei den bergwärts gelegenen Grundstücken	max. 11,00 m

Die Höhen sind bezogen auf die Oberkante Randeinfassung Verkehrsfläche (gemessen im Mittel des Hauptbaukörpers).

2.5 Maximalgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke wird eine Maximalgröße eines Baugrundstückes von 900 m² festgesetzt.

III. Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

in Verbindung mit

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB

1.1 Ausbildung der Entwässerungsanlagen

Die § 9 (1) Nr. 14 i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Entwässerungsanlagen sind als Gräben bzw. Mulden mit relativ geringen Böschungsneigungen naturnah auszubilden und durch Ansaat mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen (RSM 7.3.1 o.ä.) zu begrünen. Es sind am natürlichen Geländeverlauf orientierte, möglichst flache Mulden herzustellen, die jedoch so bemessen und gestaltet sind, dass kein (teichähnlicher) Dauerstau entsteht, der die Grasnarbe (welche die Belüftung und somit die Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet) zerstört. Sohlebenen und Sohllinien der Mulden sollten horizontal liegend hergestellt und unterhalten werden, um eine möglichst gleichmäßige Versickerung des Wassers zu erzielen.

Ist in Gefällstrecken eine kaskadenartige Anordnung von Versickerungsmulden erforderlich, dürfen keine Erdanschüttungen erfolgen, die erheblich über die natürliche Geländeoberkante hinausragen. Steinschüttungen, die als Erosionsschutz in den Entwässerungsgräben eingebracht werden, sind mit Mutterboden abzudecken und ebenfalls durch Rasenansaat mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen zu begrünen.

1.2 Pflegemaßnahmen

Die nach § 9 (1) Nr. 14 i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Entwässerungszonen in den Randbereichen sind max. zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist jeweils abzuräumen. Mahdzeitpunkt: Mitte Juni und Ende September/Anfang Oktober.

1.3 Pflanzmaßnahmen

Innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Flächen in den Randzonen des Baugebietes sind zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung an den nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB bezeichneten Stellen heimische und standortgerechte Bäume I. Ordnung zu pflanzen. Auf 20 % der verbleibenden Fläche sind am Rande der Entwässerungsanlagen Gehölzflächen aus heimischen und standortgerechten Pflanzen anzulegen, zusammengesetzt aus ca. 95 % Sträuchern und ca. 5 % Bäumen II. Ordnung.

Die jeweiligen Standorte sind mit der Entwässerungsplanung abzustimmen; dabei darf jedoch die vorgegebene Anzahl der Bäume sowie die Mindestfläche der Pflanzungen nicht unterschritten werden. Die Sträucher und Bäume sind nach Möglichkeit auf den talseitigen Böschungen der herzustellenden Mulden in lockeren Gehölzgruppen anzuordnen.

Die Gehölze sind innerhalb der Gruppen im Dreiecksverband mit einem Abstand von 1,5 m zueinander, jeweils in artgleichen Gruppen von ca. 3 bis 7 Stück bei Sträuchern zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist ein Abstand von mindestens 3 m zu Bäumen einzuhalten. Die Randbereiche sind bei flächenhaften Anpflanzungen unregelmäßig auszubuchen. Artengruppen unterschiedlicher Wuchshöhe sind so miteinander zu vermischen, dass eine

höhenmäßige Gliederung der Gebüsche entsteht. Es sind zu den angrenzenden Wegen und Landwirtschaftsparzellen Abstände von mindestens 2,0 m mit Sträuchern und von 4,0 m mit Bäumen einzuhalten, zu den Wohngebietsparzellen 1,0 m mit Sträuchern und 2,0 m mit Bäumen II. Ordnung.

Es sind ausschließlich Arten aus der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden. Schwarzerlen und Weiden sind nur unmittelbar an Versickerungsmulden oder auf deren Sohle als vollständige Pflanzen oder Steckhölzer (Weiden) zu pflanzen.

Alle hochstämmigen Bäume sind anzupfahlen und mit Verbisschutz zu versehen. Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens erforderlich:

Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch

Sträucher: 2 mal verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Die übrigen freibleibenden Flächen (außerhalb der Versickerungsbereiche) sind mit Landschaftsrasen (der Mischung RSM 7.1.2 – Standard mit Kräutern, Aufwandmenge 20 g / m² oder vergleichbaren Mischungen) anzusäen und zweimal jährlich zu mähen.

2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

in Verbindung mit

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB

2.1 Ausbildung der Anlage zur Regelung des Wasserabflusses

Die § 9 (1) Nr. 16 i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses (Außengebietswasser) sind als Gräben bzw. Mulden mit relativ geringen Böschungsneigungen auszubilden und durch Ansaat mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen (RSM 7.3.1 o.ä.) zu begrünen.

2.2 Pflegemaßnahmen

Der nach § 9 (1) Nr. 16 i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesene Graben am südlichen Randbereich ist max. zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist jeweils abzuräumen. Mahdzeitpunkt: Mitte Juni und Ende September/Anfang Oktober.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die allein nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind als Wiesenfläche mit den im Plan einzelnen festgesetzten Hochstamm-Obstbäumen zu entwickeln. Es sind regionaltypische Obstsorten zu verwenden. Alle Bäume sind anzupfahlen und mit Verbisschutz zu versehen. Folgende Pflanzqualität ist mindestens erforderlich: Obstbäume: Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 7-10 cm.

Die Flächen sind mit Landschaftsrasen (der Mischung RSM 7.1.2 – Standard mit Kräutern, Aufwandmenge 20 g / m² oder vergleichbaren Mischungen) anzusäen und zweimal jährlich zu mähen.

4. Sonstige Anpflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB

4.1 Anpflanzung von Straßenbäumen

Im Seitenraum der Erschließungsstraßen sind in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl heimische Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der unten aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden. Die Baumstandorte können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei höchstens 5 Meter vom dargestellten Standort abgewichen werden darf und ein Abstand von mindestens 10 Metern zwischen den Bäumen eingehalten werden muss.

Alle zu pflanzenden Straßenbäume sind mit mindestens 1,5 x 3,0 m großen Baumscheiben zu versehen. Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben verhindern (Poller, Hochbordsteine o.ä.).

Mindestqualität der Bäume:

Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

4.2 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke

Grundsätzlich sind mindestens 20 % der Gesamtgrundstücksfläche als Gehölzfläche mit heimischen Arten aus der Pflanzenliste in den Textfestsetzungen anzulegen und zu erhalten. Hierbei sind die nach § 9 (1) Nr. 25a festgesetzten Bereiche auf den privaten Grünflächen entsprechend anzurechnen.

Zusätzlich ist auf jedem baulich in Anspruch genommenen Grundstück wahlweise ein Obstbaum als Hochstamm oder ein heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten, bei den Grundstücken in Randlage zur offenen Landschaft vorzugsweise im hinteren Hausgartenbereich.

An Bäumen I. oder II. Ordnung sind heimische Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste oder zumindest Kulturformen der genannten Arten zu verwenden. Als Obstbäume sind alte Regionalsorten zu wählen, wie sie beispielhaft ebenfalls in der nachfolgenden Pflanzenliste aufgeführt sind.

Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm,

Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm,

Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

4.3 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB im öffentlichen und privaten Raum

a) Bäume

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Aesculus hippocastanum - Rosskastanie
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus carpinifolia - Feldulme

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyraister - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn
Crataegus oxyacantha - Zweigriff. Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe

Ribes alpinum - Johannisbeere
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernellrose
Salix cinerea - Grau-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wassersneeball

c) Obstbäume

Äpfel: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der Sorten 'Grahams Jubiläum' und 'Bittenfelder')

Bohnapfel	Gewürzluiken	Brettacher	Hauxapfel
Roter Boskoop	Schafsnase	Winterrambour	Rote Sternrenette

Birnen: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der 'Kirchensaller Mostbirne')

Alexander Lucas	Bosc's Flaschenbirne	Pastorenbirne	Weiler'sche Mostbirne
Gute Graue	Gute Luise	Clapps Liebling	Gellerts Butterbirne

Pflaumen: (Sämling auf *Prunus myrobalana*-Unterlage)

Hauszwetsche	Graf Althans	Ortenauer	Zimmers Frühzwetsche
Lützelbachser Frühzwetsche		Bühler Frühzwetsche	

Kirschen:

(auf Vogelkirschensämling)

Geisepitter	Unterländer	Hausmüllers Mitteldicke	Große Prinzess-Kirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche	Hedelfinger	Riesenkirsche	
Frühe Rote Meckenheimer	Büttners rote Knorpelkirsche		

Mirabellen, Renekloden: (Sämling auf *Prunus myrobalana*-Unterlage)

Nancymirabelle	Große Grüne Reneklode	Reneklode aus Oullins
----------------	-----------------------	-----------------------

oder vergleichbare Regionalsorten.

d) Kletterpflanzen:

Hedera helix (Gemeiner Efeu)	Clematis-Arten (Waldrebe)
Lonicera-Arten (Geißblatt)	Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie)
Parthenocissus tricuspidata i.S. (Wilder Wein)	Polygonum aubertii (Schling-Knöterich)
Rosa-Arten (Kletterrosen)	Vitis vinifera (Weinrebe).

Auf die Verwendung jeglicher Nadelgehölze ist – mit Ausnahme der heimischen Arten Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Gemeine Eibe (*Taxus baccata*) - zu verzichten.

Auf den privaten Grün- und Grundstücksflächen können zu maximal 10% den Pflanzungen auch folgende nicht-heimische Arten beigelegt werden:

- Felsenbirne (*Amelanchier*-Arten)
- Sommerflieder (*Buddleja davidii* i.S.)
- Zierquitte (*Chaenomeles*-Arten)
- Hartriegel (*Cornus alba*, *C. sanguinea*-Arten)
- Besen-Ginster (*Cytisus scoparius*)
- Hibiscus (*Hibiscus syriacus*)
- Hortensie (*Hydrangea*-Arten)
- Kolkwitzie (*Kolkwitzia amabilis*)
- Spierstrauch (*Spiraea*-Arten)
- Tatarische Heckenkirsche (*Lonicera tatarica*)
- Zierapfel (*Malus*-Arten)
- Falscher Jasmin (*Philadelphus*-Arten)
- Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*)
- Wildrosen (*Rosa*-Arten)
- Schneeball (*Viburnum*-Arten).

Mindest-Pflanzqualitäten (**falls nicht anders angegeben**):

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.
- Kletterpflanzen: 3 Triebe, mit Topfballen, 40-60 cm hoch.

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit Dreibock anzupfählen, in den Randbereichen ist ein Verbissschutz anzubringen.

5. Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25b BauGB

Bei Verlust nachfolgend aufgeführter Biotopstrukturen und Einzelgehölze ist der Bestand – in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde - gleichwertig zu ersetzen.

Diese Bereiche sind gemäß DIN 18920 zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten. Dieser Schutz ist bei Bäumen bereits durch das einfache Abstecken bzw. Markieren des Traufbereiches der Bäume, bei sonstigen Biotopen mit Pflöcken in einem Abstand von ca. 3 m um sie herum zu erreichen. In diesen Bereichen ist das Befahren mit schwerem Gerät ebenso zu unterlassen, wie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und -geräte.

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

1. Dachgestaltung

Für die Gebäude sind Sattel- oder Walmdächer sowie daraus abgeleitete Formen von 20° bis 48° Neigung zugelassen.

Bei Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sind außerdem Flachdächer, Pult- sowie Sattel- und Walmdächer von 0° bis 48° Dachneigung zugelassen.

Es sind ausschließlich harte Bedachungen zulässig.

2. Fassadengestaltung

Die umfassenden Wände müssen mindestens in feuerhemmender Ausführung hergestellt werden.

V. Sonstige Planfestsetzungen

1. Grundstücksflächen nicht überbaubar (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plangebiet als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen Bereiche sind entsprechend den Textfestsetzungen III, 4.2 anzulegen.

2. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Von jeglicher Bebauung mit Gebäuden und Anlagen (Ausnahmen sind zweckgebundene Anlagen) sind freizuhalten:

die öffentlichen Grünflächen;

die Flächen für die Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

3. Einfriedungen

Einfriedungen von Vorgärten müssen mindestens 1,0 Meter Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum haben und dürfen max. 80 cm hoch sein.

Als Materialien sind zulässig:

Holz, Naturstein, Klinker und Betonformteile oder niedrig wachsende Hecken und Laubgehölze.

Einfriedungen im Bereich hinter der vorderen Baugrenze und im hinteren Grenzbereich sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 Meter zulässig.

Maschendrahtzäune, Palisaden, Betonteile und evtl. Sichtschutzeinrichtungen sind einzugrünen.

4. Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche hat eine Gesamtbreite von 6 m und unterteilt sich in eine Fahrbahnbreite von 4,50 m (einschl. Rinne) sowie einen einseitigen Gehweg von 1,50 m Breite. Die Ausführung der Straße erfolgt nach den Richtlinien für den Ausbau von Erschließungsanlagen. Auf Anordnung von Schrammborden wird verzichtet.

Die jetzt bestehenden Höhenlagen werden sich beim Bau der Straßen verändern. Bauherr und Entwurfsverfasser müssen sich vor Beginn der Planung über die Höhenverhältnisse informieren.

5. Abwasserbehandlung, Ableitung von Niederschlags- und Drainagenwasser, Außengebietsentwässerung

Das anfallende Schmutzwasser (häusliche Abwasser) wird durch entsprechende Rohrleitungen im Trennverfahren gesammelt und ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend den Zielen des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz vorrangig auf den einzelnen Grundstücken zurückgehalten, verwertet oder versickert werden (§ 2 Abs. 2 des zuletzt mit Gesetz vom 18.12.2001 geänderten Landeswassergesetzes). Private Rasenflächen sollen als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswasser vorgesehen werden. Überschüssiges Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal dem vorhandenen Grabensystem Richtung Hosenbach zugeleitet.

Des weiteren ist je Baugrundstück eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 6 m³ Fassungsvermögen zu installieren, um das Wasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen.

Hinweis zur Nutzung von Zisternen:

Nach den Vorschriften der am 01.01.2003 in Kraft getretenen Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung –TrinkwV2001- § 13 Abs. 1 und 3) sind die Zisternen anzeigepflichtig. Entsprechende Meldevordrucke sind bei den Verbandsgemeindewerken Herrstein oder beim Gesundheitsamt Idar-Oberstein erhältlich.

Das Oberflächenwasser aus dem südlichen Außengebiet wird durch eine Mulde abgefangen und ebenfalls an das vorhandene Grabensystem angeschlossen.

Der Anschluss von Baugrundstücksdrainagen an die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

Detaillierte Aussagen sind der nachfolgenden Entwässerungsplanung vorbehalten.

Der Planverfasser ist verpflichtet, sich bei den Verbandsgemeindewerken über die Details der Entwässerungsplanung zu informieren.

6. Leitungsführung Stromversorgung

Die Baugrundstücke wurden im Zuge der Erschließung des Baugebietes an das öffentliche Stromversorgungsnetz mittels ca. 2 m langen Anschlussleitungen (Strom), die auf die Grundstücke verlegt wurden, 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.

VI. Hinweis

1. Auf die Aussagen des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Schutz von Boden und Grundwasser, zu sonstigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zu den sonstigen vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen (Pflanzungen, Ansaaten etc.) wird hingewiesen. Der landespflegerische Planungsbeitrag wird zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Verbandsgemeinde Herrstein zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereitgehalten.
2. Die Kompensationsmaßnahmen im öffentlichen Raum (im Randbereich des Baugebietes sowie auf den Ersatzflächen) sind möglichst unmittelbar nach Abschluss der Erschließungsarbeiten, spätestens aber in der dem ersten Baubeginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen, die Maßnahmen im privaten Bereich in der Pflanzperiode, die dem Einzug bzw. der Inbetriebnahme der baulichen Anlage folgt.
3. Die Mahd im Bereich der nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen soll nach Möglichkeit als Rotationsmahd auf wechselnden Teilabschnitten erfolgen, sodass jederzeit ungeschnittene Bereiche als Rückzugsraum für Tiere zur Verfügung stehen.
4. Bei der Realisierung des Planungsvorhabens ist zu beachten, dass nach § 24 Abs. 2 Satz 12 Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz (LPflG) Hecken und Gebüsch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht gerodet, abgeschnitten, zurückgeschnitten oder abgebrannt werden dürfen.
5. Es wird empfohlen, an Gebäuden und Gehölzen Schutz- und Nistmöglichkeiten anzubringen.
6. Größere, ungegliederte Fassadenflächen sollten aus ästhetischen, biologischen und lokalklimatischen Gründen sowie zur Minderung der Materialbeanspruchung durch hohe Temperaturdifferenzen mit Kletterpflanzen begrünt werden.
7. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.
8. Es wird auf § 2 Landespflegegesetz in der seit 06. Juli 1998 geltenden Fassung verwiesen, wonach die Nutzung von Haus- und Kleingärten naturnah erfolgen soll. Bei der Bewirtschaftung von Haus- und Kleingärten soll der Einsatz chemischer Mittel vermieden werden.

9. Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten, insbesondere auch von Grenzen eines Wirtschaftsweges und landwirtschaftlichen Flächen.
10. Die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig und erwünscht. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 50 cm über die Dachhaut hinausragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.

VII. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a i.V.m. §§ 135a-135c BauGB)

Alle Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, auch auf Flächen in Verbindung mit Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sowie alle Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im öffentlichen Bereich werden den öffentlichen und privaten Grundstücken, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, in folgenden Anteilen zugeordnet:

Anteil gemeindliche Erschließungsanlagen:	17 %
Anteil private Grundstücke:	83 %

Ausgefertigt:

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

Niederhosenbach, den 31. Januar 2006
Ortsgemeinde Niederhosenbach


Ortsbürgermeister

