



2 Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Das Baugebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §10 BauNVO festgesetzt. Die nach §10 BauNVO zulässige Zweckbestimmung wird entsprechend §10 Abs. 3 BauNVO mit Wochenendhausgebiet festgesetzt.

Im Wochenendhausgebiet sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig.

Es sind ausschließlich eingeschossige Wochenendhäuser zulässig, die nicht zum dauernden Aufenthalt bestimmt sind. Bau- oder Nutzungsänderungen, die das Wochenendhaus zu einem Wohngebäude für einen zeitlich unbegrenzten Aufenthalt machen, sind nicht statthaft.

Anderweitige Nutzungen, insbesondere allgemeine Wohnnutzungen, die dem dauerhaften Wohnen dienen und nicht im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Baugebietes stehen, sind unzulässig.

Eine allgemeine Wohnnutzung ist ausschließlich auf der Parzelle 10 als Ausnahme zulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt.

Die Grundfläche der Wochenendhäuser darf in

- Baugebietsteil A 150 m²
- Baugebietsteil B 80 m²

nicht überschreiten.

Eine Vergrößerung der festgesetzten überbaubaren Fläche von 80 m² im Baugebietsteil B ist durch Grundstücksverkauf, Zusammenlegung oder Neuvermessung von Grundstücken nicht zulässig. Die zusätzliche Überdachung eines höchstens 15 m² großen offenen Vorplatzes /überdachten Freisitzes oder Terrasse ist in beiden Baugebietsteilen zulässig. Im Baugebiet ist ein Vollgeschoß zulässig.

2.1.3 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Im Baugebiet sind in der offenen Bauweise ausschließlich Einzelhäuser gemäß §22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Eine Doppelbebauung der Grundstücke mit Wochenendhäusern ist nicht zulässig.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.



2.1.5 Mindestgröße von Grundstücken gemäß §9 Abs.1 Nr.3 BauGB

Im Wochenendhausgebiet sind bauliche Anlagen nur auf Baugrundstücken zulässig, die mindestens 1.000 m² groß sind.

2.1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Im Baugebiet sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach §14 BauNVO zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nach §23 Abs. 5 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach §14 Abs.2 BauNVO (Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen) sind als Ausnahme im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht §14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

Im Wochenendhausgebiet dürfen nur Nebenanlagen errichtet werden, deren Grundfläche 20 m² nicht überschreiten. Abortgebäude müssen im Zusammenhang mit dem Wochenendhaus errichtet werden. Sie werden auf die gesamte Grundfläche der Gebäude nicht mit angerechnet. Freistehende Abortgebäude sind generell unzulässig.

Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf jedem Grundstück muss mindestens ein offener Stellplatz angelegt werden, auch wenn keine Garage errichtet bzw. vorgesehen ist. Eine spätere Ausgestaltung einer Garage zu einem bewohnbaren Raum ist nicht statthaft. Der Geländestreifen entlang der K 4 ist in einer Tiefe von 15.0 m auch von der Bebauung mit Garagen freizuhalten.

2.1.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "private Verkehrsflächen zur Erschließung der Grundstücke" festgesetzt.

Die Anlegung von Zugängen bzw. Zufahrten von der K4 ist nicht zulässig. Die Grenze zwischen den Grundstücksflächen zur K4 wird als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist das bebaute Grundstück Flur 3, Parzelle Nr. 10, dessen Zufahrt nur an der vorhandenen und im Bebauungsplan eingezeichneten Stelle zulässig ist. Die Anlegung weiterer Zufahrten bzw. Zugänge ist nicht zulässig.



2.1.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB

Die Gestaltung der privaten nicht überbauten Grundstücksflächen soll als Natur- und Landschaftsgärten erfolgen. Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen soll wie folgt vorgenommen werden: Die privaten Grundstücksflächen sind als Nutzgärten, Naturgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Grundstücke sind entlang der K4 durch standortgerechte Gehölze lückenlos einzufrieden.

Bei allen neuen Neubauvorhaben und Bauerweiterungen ist je angefangener 40 m² neuer zusätzlicher Grundfläche ein großkroniger Obstbaum auf der betroffenen Grundstückspartzele zu pflanzen, zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die naturschutzfachliche Maßnahme ist spätestens innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit der baulichen Anlage durchzuführen. Bei einem Ausfall eines Obstbaumes ist er durch eine gleichartige Nachpflanzung in der nachfolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

Die im Bebauungsplan nach §9 Abs.1 Nr.25 b BauGB festgesetzten Baum- und Strauchbepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu schützen. Sie sind durch Anpflanzung weiterer Gehölze zu ergänzen.

2.1.9 Höhe der baulichen Anlage gemäß §9 Abs.3 BauGB

Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf das natürliche Gelände an der Nordostseite der Gebäude um ca. 0,50 m nicht übersteigen. Die sichtbare Sockelhöhe an der Talseite darf nicht mehr als 0,60 m über der fertigen Aufschüttung liegen.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.2.1 Dachgestaltung

Hinsichtlich der Dachgestaltung und Dachneigung werden für Haupt- und Nebengebäude keine Einschränkungen getroffen.

2.2.2 Freiflächen

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB sollen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.



2.3 Hinweise

2.3.1 Gehölzschnitt / Rodungsmaßnahmen

Erforderlicher Gehölzschnitt ist – insbesondere aus Gründen des Vogelschutzes – ausschließlich zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Müssen für die Baumaßnahmen Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser von mehr als 30 cm innerhalb der Zeit von Oktober bis Ende Februar des darauffolgenden Jahres gefällt werden, sind die Bäume vorher durch einen Sachverständigen (Biologe) auf das Vorhandensein von Fledermäusen untersuchen zu lassen. Die Fällung ist bei Nutzung als Winterquartier ausgeschlossen.

2.3.2 Kulturdenkmäler

Funde müssen gemäß §17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden.

2.3.3 Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Oberflächenwasserrückhalteflächen als Rasenflächen und flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden. Für die Ableitung sollten die Gräben/Rinnen so ausgebildet sein, dass auch dort Teilwassermengen versickern können.

Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung der anfallenden Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.

Schmutzwasserbeseitigung

Ein öffentlicher Schmutzwasserkanal ist nicht vorhanden. Das anfallende Schmutzwasser wird über dichte Gruben, die ausgefahren werden, entsorgt. Das Abwasser des Anwesens im Planbereich A wird über eine Kleinkläranlage gereinigt.

Allgemeine Wasserwirtschaft

Oberflächengewässer werden durch die Ausweisung nicht berührt.

Wasserversorgung, Heilquellen-, Wasserschutzgebiete, Altablagerungen

Durch die vorgesehene Bebauung werden Wasserschutzgebiete nicht berührt. Durch die Bauleitplanung sind gemäß Altablagerungskataster des Landes Rheinland-Pfalz Altablagerungen nicht berührt.

2.3.4 Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen

Gemäß §202 BauGB ist "der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen." Über-



schüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten. Nach Beendigung der Arbeiten ist der Boden einer Tiefenlockerung zu unterziehen. Der Oberboden ist sorgsam zu behandeln. Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer nutzbringenden Wiederverwendung zuzuführen. Anfallende Bodenüberschussmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierfür ist eine öffentlich-rechtliche Zulassung erforderlich, sofern die Massen nicht auf eine abfallrechtlich zugelassene Deponie verbracht werden. Keinesfalls dürfen Bodenüberschussmassen im 10-m-Bereich bzw. 40-m-Bereich oder im Überschwemmungsbereich eines Gewässers gelagert oder abgelagert werden. Grundstückseigentümer sind gemäß §7 BBodSchG verpflichtet, Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Schädliche Bodenveränderungen können auch nach §2 LBodSchG Erosionsschäden sein, welche die obere Bodenschicht in ihrer Funktion beeinträchtigen.

2.3.5 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß §42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden.

Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes haben mit Bäumen und Sträuchern von den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 48 Nachbarrechtsgesetz - die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten.

2.3.6 Ingenieurgeologie

Boden

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach §202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

Hydrogeologie

Ist die Versickerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers geplant, so sollte die Versickerungsmöglichkeit mittels geeigneter Methoden untersucht werden. Die Versickerung soll vorzugsweise über die belebte Bodenzone erfolgen.

Ingenieurgeologie

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

2.3.7 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen

Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 162 sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne dass Schutz-



maßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fern zu halten.

2.3.8 Brandschutz

Bei Gebäude, die ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten analog der technischen Baubestimmungen verlangt werden. Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 Meter über Geländeneiveau liegen, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungswege von der Feuerwehr vorgehalten werden.

Jedes Wochenendhaus ist mit einem Feuerlöscher auszurüsten.

Offene Feuerstellen sind im gesamten Wochenendhausgebiet unzulässig.

2.3.9 Brauchwassernutzung

Es wird angeregt, das auf Dachflächen auftreffende Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Dabei sind die hygienischen Auflagen insbesondere u.a. der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

2.3.10 Radonbelastung

Hinsichtlich der Radonbelastung liegt das Plangebiet innerhalb einer Zone mit erhöhtem bis lokal hohem Radonpotential.

Entsprechend der Informationsbroschüre des Ministeriums für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz ist besonders der „Transportweg“ von Radon über das Kellergeschoss sowie die Aufenthaltsdauer entscheidend. Für einen Neubau empfehlen sich auch bei niedrigen Radonkonzentrationen in der Bodenluft die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die schon jetzt dem Stand der Technik bei Neubauvorhaben entsprechen:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Durchdringungen der erdberührten Kellerwände durch Leitungen oder Rohre sind sorgfältig und dauerhaft gegen Radon abzudichten. Wenn die Kellerwände außen mit einem nicht bindigem Material wie beispielweise Kies oder Splitt hinterfüllt werden, kann das Radon schon dort an die Oberfläche treten und dringt nicht in den Keller ein. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird.

Dem Bauherrn ist zur Information die Broschüre "Experten geben Tipps zum Umgang mit Radon" des Ministeriums für Umwelt und Forsten zur Verfügung zu stellen.