



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 (1) BauGB

- A Ordnung der Bebauung und Baugestaltung**
1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)**
- 1.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) in offener Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.
- 1.3 Höhenlage der Gebäude
Die Bezugsfläche ist die mittlere Höhenlage der Straße im Bereich des jeweiligen Grundstücks.
Traufhöhen:
Die Traufhöhe wird vom Schnittpunkt Außenwand – Dachhaut bis zur Bezugsebene gemessen.
Folgende maximale Traufhöhen sind zulässig bei einem Abstand der Baufurke zur Straße von
- bis zu 10,00 m mit max. 8,00 m
- bis zu 15,00 m mit max. 9,00 m
- bis zu 20,00 m mit max. 10,00 m.
- 1.4 Zahl der Vollgeschosse
Es werden insgesamt je zwei Vollgeschosse zugelassen.
- 1.5 Zahl der zulässigen Wohnungen gem. § 9(1b) BauGB
Es werden je Wohngebäude max. 3 Wohnungen zugelassen.
- 1.6 Firstrichtung
Die Firstrichtung der Hauptdachfläche ist senkrecht zur Baulinie auszurichten.
2. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(12) BauGB)**
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baulinien und in den übrigen Richtungen als Baugrenze bestimmt. Die Abstandsflächen werden gem. der LBauO Rheinland-Pfalz in der Fassung von 1998 berechnet.
3. **Stellplätze / Garagen (§ 9(14) BauGB und § 12 BauNVO)**
Die Garagen sind gem. § 12(3) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Vorgartenbereich sind max. 2 Stellplätze und die Garagenzufahrt bis zu einer Breite von max. 5 m zulässig.
4. **Nebenanlagen (§ 9(14) BauGB und § 14 BauNVO)**
Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig.
5. **Verkehrsräume (§ 9(11) BauGB)**
Der südliche Teilbereich der Planstraße (Einfahrt in das Baugebiet bei Wendeplatz) soll eine maximale Straßenbreite von 5 m aufweisen. Die übrigen Teilbereiche (Stichstraßen) sollen eine maximale Straßenbreite von 3,5 m aufweisen.
Die unversiegelten Randbereiche innerhalb der als Verkehrsfläche zeichnerisch festgesetzten Fläche, sind öffentliche Grünflächen. Eine bestehende Hecke im östlichen Randbereich soll durch die Erschließungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.
Die bestehenden Natursteinmauern zu beiden Seiten der Einfahrt in das Baugebiet sollen durch die Erschließungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden oder nach der Baumaßnahme gleichwertig ersetzt werden. Sicherungsmaßnahmen sind gemäß dem Geotechnischen Bericht (Firma baucontrol) vom 11.08.2000 zu ergreifen.
6. **Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9(12b) BauGB)**
Zur zeichnerisch festgesetzte Böschung im Bereich von Flurstück 24 ist zwischen Bebauung und Böschungsoberkante ein Mindestabstand von 8 m einzuhalten, Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen oder ein Neuaufbau der Böschung durchzuführen.

B Grünordnung

1. **Grünfläche (§ 9(11f) BauGB)**
Die unversiegelten Randbereiche innerhalb der als Verkehrsfläche zeichnerisch festgesetzten Fläche, sind öffentliche Grünflächen. Die textlich und zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind extensiv zu pflegen. Im Falle einer Bepflanzung mit Gehölzen sind standortheimische Arten aus der Artenliste der Begründung (Anlage 1) zu wählen.
2. **Pflanzbindungen im öffentlichen Bereich (§ 9(125a) BauGB)**
- 2.1 Böschung im Einfahrtsbereich des Baugebietes
Nördlich an das Baugebiet angrenzend soll eine Hecke auf 3 m Breite aus standortheimischen Sträuchern gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Diese Hecke ist alle 10 Jahren einem Verfügungsschnitt zu unterziehen. Dabei ist abschnittsweise vorzugehen. In Abgrenzung an die Fläche nach § 9(120) BauGB soll ein ca. 2 m breiter Gras- und Krautsaum entwickelt werden. Die Fläche ist extensiv zu pflegen.
- 2.2 Pflanzbindung im Norden des Baugebietes
Nördlich an das Baugebiet angrenzend soll eine Hecke auf 3 m Breite aus standortheimischen Sträuchern gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Diese Hecke ist alle 10 Jahren einem Verfügungsschnitt zu unterziehen. Dabei ist abschnittsweise vorzugehen. In Abgrenzung an die Fläche nach § 9(120) BauGB soll ein ca. 2 m breiter Gras- und Krautsaum entwickelt werden. Die Fläche ist extensiv zu pflegen.
- 2.3 Baumpflanzungen
Im Bereich der Stellplätze sind 3 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können in Abhängigkeit der nachfolgenden Detailplanung verschoben werden. Es ist eine Baumscheibe von mindestens 4 m² freizuhalten.
- 2.4 Pflanzenmaterial und Durchführung
Spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Erschließungsstraßen sind die Pflanzmaßnahmen vorzunehmen. Es sind für die vorgenannten Pflanzmaßnahmen nur standortheimische Gehölze aus der Artenliste der Begründung (Anlage 1) zu verwenden. Es sollen folgende Mindestqualitäten verwendet werden:
- Für die Hecken und Flächenpflanzungen: Hecke/Heister, 2 mal verpflanzt, Höhe 125–150 cm, ohne Ballen (H/Hei, 2xv, 125–150, oB); verpflanzter Strauch, Höhe 60–100 cm, ohne Ballen (vStr, 60–100, oB)
Der Pflanzabstand und der Abstand der Pflanzreihen beträgt 0,5 bis 1 m. Die Pflanzung ist aus unterschiedlichen Sträuchern aufzubauen, wobei Sträucher einer Art jeweils in Gruppen von mindestens 5 Exemplaren zu pflanzen sind.
- Für die Straßenbäume gelten folgende Mindestqualitäten: Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 10–12 cm, ohne Ballen (H, 2xv, StU 10–12, oB)

3.4 Begrünung privater baulicher Anlagen (§ 88(17) LBauO)
Fensterlose Wandflächenbereiche ab einer Größe von 30 m² und Carports, sind mit Kletter-/Ranckpflanzen zu überdecken.

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(120) BauGB)**
Die Fläche soll dauerhaft offengehalten werden; ein Zuwachsen mit Gehölzen von den angrenzenden Flächen her, ist zu unterbinden. Auf dieser Fläche ist eine extensive Nutzung als Wiese sicherzustellen. Die Entwicklung als Orchideenstandort ist zu fördern. Nadelgehölze müssen gerodet werden. Ein Nährstoffeintrag ist zu unterbinden. Der bestehende Wirtschaftssockel soll als Grasweg erhalten werden.
5. **Zuordnungsfestsetzung (§ 9(1a) BauGB i.V.m § 1a(3) BauGB i.V.m § 8a ff BNatSchG)**
Die nach § 9(120) und § 9(125) BauGB festgesetzten öffentlichen Flächen sowie die ausführenden Maßnahmen sind den Baugrundstücken zu 78,4 % (Verteilungsmaßstab ist die Grundstücksgröße) bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen zu 21,6 % als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.
Die Kompensationsleistungen, die aufgrund eines Bescheides "Ertelung einer Befreiung nach § 36 LPflG von § 24 Abs. 2 Nr. 9 LPflG zur Ausweisung eines Wohngebietes im Bereich der ÖG Langenthal (Baubaugrundstück "Hammelsberg") vom 11.02.2000 durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord notwendig werden, werden zur Kompensation der geplanten Eingriffe auf den Baugrundstücken diesen zu 100 % als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die Grundstücksgröße.

Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 88 LBauO)

1. **Dachform, Dachneigung**
Die Dachneigung darf zwischen 30° und 40° betragen. Es sind Satteldächer und Walmdächer zulässig.
2. **Dachfarbe, Dachbegrünung**
Bei geneigten Dächern muss die Dacheindeckung mit kleinteiligem gelb-rot bis rotm bzw. rotbraunem, schwarzem Material oder als Dachneigungserlösch, Dachziegel untergeordneter Baukörper mit Dachneigungen zwischen 0° und 10° sind zwingend zu begrünen.
3. **Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachaufbauten**
Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur Firstlinie und zum Dachgiebel. Anlagen die dem Umweltschutz dienen (Photovoltaik und Solaranlagen) sind als Dachaufbauten zulässig.
4. **Fassaden**
Fassaden sind in Sichtmasenwerk oder verputzt auszuführen. Holzfassaden sind ebenfalls zulässig. Verbindungen aus glänzendem Material sind nicht zulässig. Unzulässig sind grelle Farben.
5. **Einfriedigungen**
Einfriedigungen zum öffentlichen Verkehrsraum sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig; die Ausführung kann auch als Stützmauer ausgeführt werden. Als Einfriedigungen sind zulässig: naturnahe Hecken, Mauern aus Naturstein als Trockenmauern oder mit Naturstein verkleidet, Holzzäune, begrünte Drahtzäune (z.B. in Hecken integriert) oder berankt. Das nördlichste Baugrundstück ist entlang seiner nördlichen Grenze von dem Grundstückbesitzer lückenlos einzufrieden.
6. **Mülltonnen**
Diese sind an geeigneter Stelle einzuplanen und soweit nötig durch eine Bepflanzung zu verdecken.
7. **Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstück**
Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Zuwege und Erschließungsflächen dürfen nur mit wasserdrückerigem Material befestigt werden. Vorgärten sind nicht als Arbeits- oder Lagerflächen zu nutzen.
8. **Stellplätze**
Stellplätze und Zufahrten sind nur mit wasserdrückerigem Material zu befestigen z.B. weifüßiges Pflaster (Fugenbreite > 2 cm), Rasengittersteinen oder Schotterrasen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄß § 9 (6) BauGB UND HINWEISE

1. **Baugrund**
Der Bestand der Böschungfläche entlang der Straße im Eingangsbereich soll nach Möglichkeit erhalten werden. Die Böschungfläche ist durch Bepflanzungsmaßnahmen gegen Erosion zu sichern. Die obere Hangkante soll zumindest zweireihig mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Der übrige Böschungsbereich soll als extensives Grünland gepflegt werden.
2. **Zisternen**
Nach § 2(2) LWG ist jeder verpflichtet den Anfall von Abwasser soweit wie möglich zu vermeiden. Das auf den privaten befestigten Flächen anfallende, unverschlusste Regenwasser, soll auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben, d.h. gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen, breitflächig versickert bzw. versickert werden. Es wird der Bau einer Zisterne (8 bis 10 m³) empfohlen.
3. **Freiflächen**
Die Baustränge sind für die Freiflächen um eine Grünplanung und Freiflächenberechnung zu ergänzen. Diese Grünplanung, die Anpflanzungen insbesondere im Bereich der Pflanzbindungen im einzelnen ausweisen soll (Pflanzplan), wird Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.
4. **Gestaltung der Privatgärten**
Im Sinne einer landschaftstypischen Bepflanzung und zur Verbesserung des Wohnumfeldes soll auf Nadelgehölze verzichtet werden. Das Vorkommen der seltenen Orchideenart „Kleines Knabenkraut“ (Orchis morio) sollte erhalten und in den Gartenbereich integriert werden. Aus diesem Grund ist insbesondere Nährstoffeintrag auf diesen Bereichen zu vermeiden.
5. **Funde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese nach § 17 DSchPIG meldepflichtig und bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPIG). Archäologische Funde sind, am besten telefonisch, dem Landesamt für Denkmalpflege in Mainz, der Kreisverwaltung oder der Verbandsgemeindeverwaltung zu melden.
6. **Einsatz chemischer Mittel**
Nach § 7 LPflG dürfen chemische Mittel zur Bekämpfung von Pflanzen oder Tieren sowie Wirkstoffe, die den Naturhaushalt oder den Entwicklungsaufbau von Pflanzen und Tieren beeinträchtigen können nur mit Genehmigung der unteren Landespflegebehörde eingesetzt werden. Dies gilt nicht für den Einsatz chemischer Mittel im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft.
7. **Schutz angrenzender Vegetationsflächen**
Angrenzende Hecken, die Wiesenfläche und der Waldrand sind nach DIN 18920 zu schützen. Die Haselnusshhecke entlang der bestehenden Erschließung ist rechtzeitig vor Baubeginn zurückzuschneiden und durch einen Zaun während der Baumaßnahmen zu schützen. Baumaschinen, Baustellenfahrzeuge, Baustoffe und sonstige Baustelleneinrichtungen dürfen nicht außerhalb der zu überspannenden Bereiche auf ungeschützten Flächen abgestellt werden. Alle beteiligten Baufirmen sind davon vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen!
8. **Bodenschutz**
Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens und der durch Schutz benachbarter Flächen sind nach DIN 18915 (Landschaftsbauarbeiten) durchzuführen.

Rechtsgrundlage:

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. IS 2141, 1998, IS 137, BGBl. III/FNA 213-1); in der derzeit gültigen Fassung.

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132); in der derzeit gültigen Fassung.

3. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S.365); in der derzeit gültigen Fassung.

4. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 06. Juli 1994 (GVBl. S.171); in der derzeit gültigen Fassung.

5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 12. März 1987 (BGBl. IS.889); in der derzeit gültigen Fassung.

6. Landespflegegesetz (LPPfG) vom 5. Februar 1979 (GVBl. S.36); in der derzeit gültigen Fassung.

7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz), vom 15. März 1974 (BGBl. S. 721, 1193) i.d.F. vom 14. Mai 1990 (BGBl. S. 880); in der derzeit gültigen Fassung.

8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. IS. 205); in der derzeit gültigen Fassung.

9. Flächennutzungsverordnung 1990 (FlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 IS. 58), (BGBl. III 213-1-6); in der derzeit gültigen Fassung.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss
Der Orts Gemeinderat hat am 17.11.1998 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Am 20.09.1999 wurde dieser Entwurf von dem Ortsgemeinderat gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und benachbarten Gemeinden gem. § 4 bzw. § 2 (2) BauGB beteiligt worden sind.

Offenlage

Dieser Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.10.2000 bis einschließlich 20.11.2000 zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 12.10.2000 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen innerhalb der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Der Orts Gemeinderat hat am 07.12.2000 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Langenthal, den 28. DEZ. 2000
Ortsbürgermeister
[Unterschrift]

Ausfertigung

Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens wird der Bebauungsplan hiermit ausfertigt.

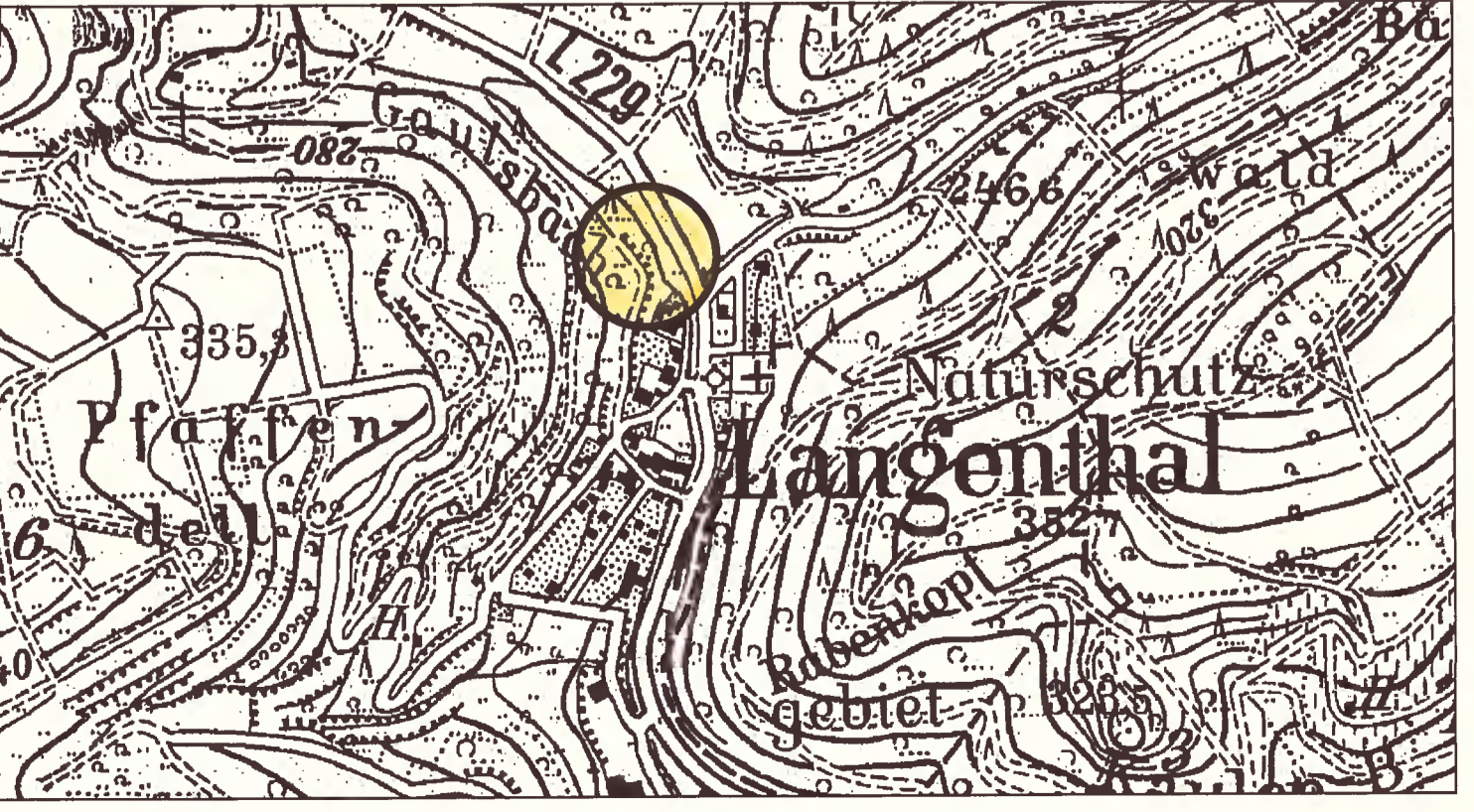
Langenthal, den 28. DEZ. 2000
Ortsbürgermeister
[Unterschrift]

Inkrafttreten des Bebauungsplans

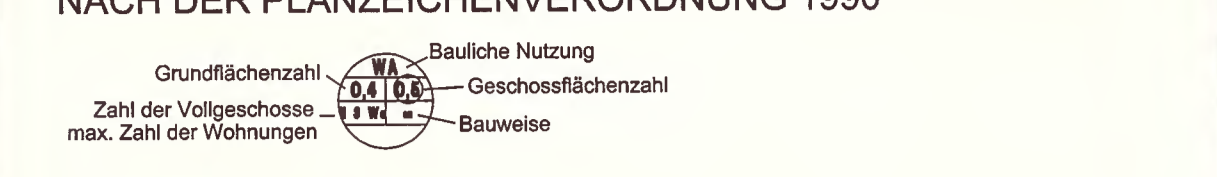
Der Beschluss des Ortsgemeinderats über den Bebauungsplan als Satzung wurde gem. § 10 BauGB am 25. JAN. 2001 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Bad Sobernheim, Nr. ... öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist am 25. JAN. 2001 in Kraft getreten.

Langenthal, den 25. JAN. 2001
Ortsbürgermeister
[Unterschrift]

Übersicht Maßstab 1:25.000



Planzeichen:
NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990



1. **Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeine Wohngebiete
2. **Maß der baulichen Nutzung**
0,5 Geschosßflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
3Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 3
3. **Bauweise, Baugrenzen**
o Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Baulinie

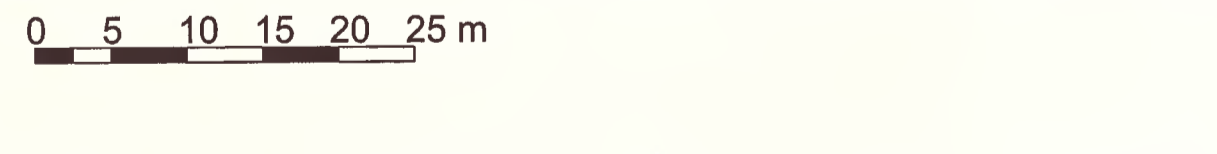
6. **Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungsline
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Zweckbestimmung**
P Öffentliche Parkfläche

9. **Grünflächen**
Grünflächen
ÖG Öffentliche Grünflächen

13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen von Bäumen

15. **Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
243 Höhenlinien über NN (nachrichtlich)
Grundstücksgrenze (nachrichtlich)
Grundstücksgrenze geplant
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern



4	BEBAUUNGSPLAN	kb	18.01.01
3	ENTWURF	kb	19.09.00
2	VORENTWURF II	kb	20.03.00
1	VORENTWURF I	kb	09.03.99

Ortsgemeinde Langenthal

Bebauungsplan für das Teilgebiet "Hammelsberg"

Bearbeitet: jg	Zeichnung: kb	Maßstab: 1:500	Blatt:	Datum:
----------------	---------------	----------------	--------	--------