



# Gemeinde Oberstreit

## Bebauungsplan „In den vier Morgen, 3. Änderung“

nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

### Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung



#### **STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
Telefax 0631 / 36158 -24  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUNVO

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

Für das gesamte Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe.

Abweichend zu § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind „Tankstellen“ auch ausnahmsweise *nicht zulässig*.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

2.1 Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für alle Teile des Plangebietes festgesetzt:  $GRZ = 0,3$

[§ 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 (1) BauNVO]

2.2 Als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird für alle Teile des Plangebietes festgesetzt:  $Z = II$  (zwei)

[§ 17 BauNVO in Verbindung mit § 20 (1) BauNVO]

2.3 Als maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt:  $GFZ = 0,4$

[§ 17 BauNVO in Verbindung mit § 20 (2) BauNVO]

Bei der rechnerischen Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse nicht zu berücksichtigen.

[§ 20 (3) BauNVO]

2.4 Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen darf die festgesetzte GRZ um max. 100 m<sup>2</sup> überschritten werden.

[§ 19 (4) BauNVO]

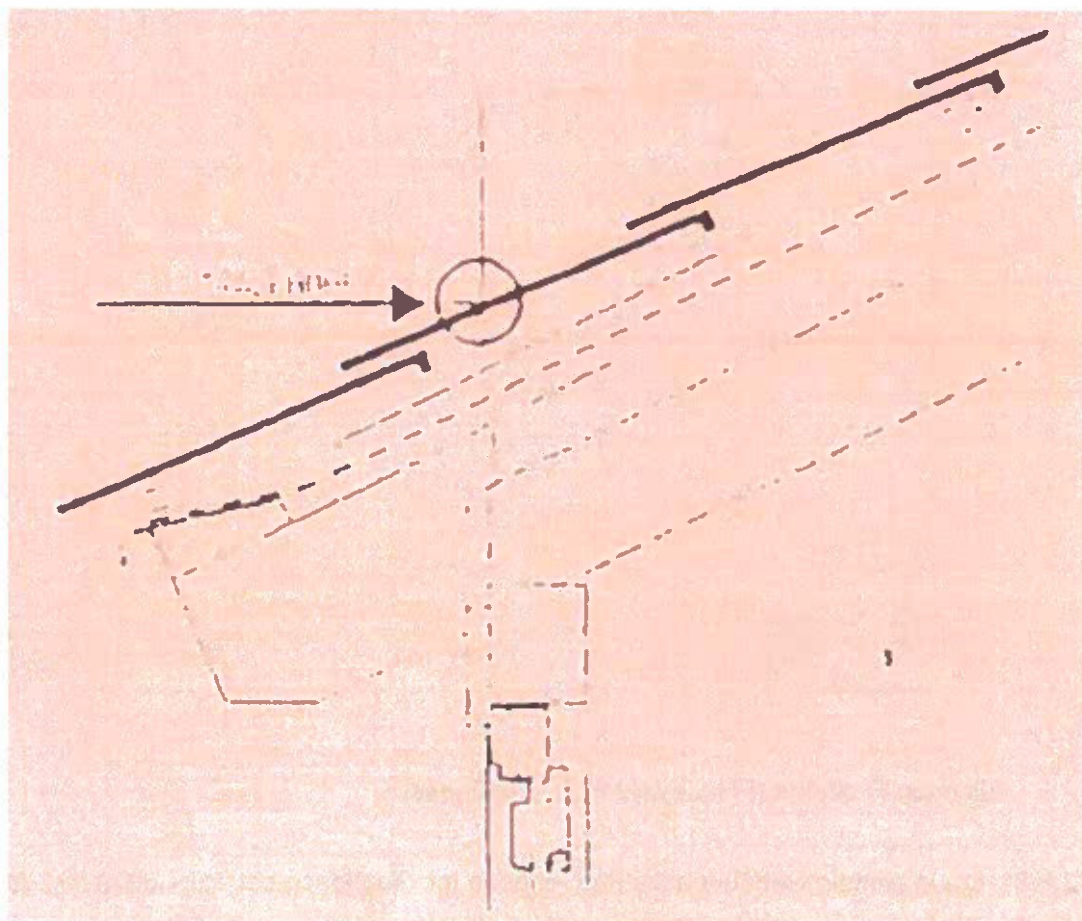
2.5 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird für Gebäude mit geneigten Dächern durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH<sub>max</sub>) und der maximal zulässigen Firsthöhe (FH<sub>max</sub>) begrenzt.

Die maximale zulässige Höhe von baulichen Anlagen mit Flachdach wird durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Die Ermittlung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe für Gebäude mit geneigten Dächern bzw. der maximale Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach erfolgt ab Straßenoberkante an der straßenzugewandten Gebäudefront auf halber Länge der betreffenden Außenwand des Gebäudes. Die ermittelten Höhen bilden jeweils eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO]

- 2.5.1 Als Traufhöhe gilt der gedachte Schnittpunkt von äußerer Dachhaut mit der Außenwand:

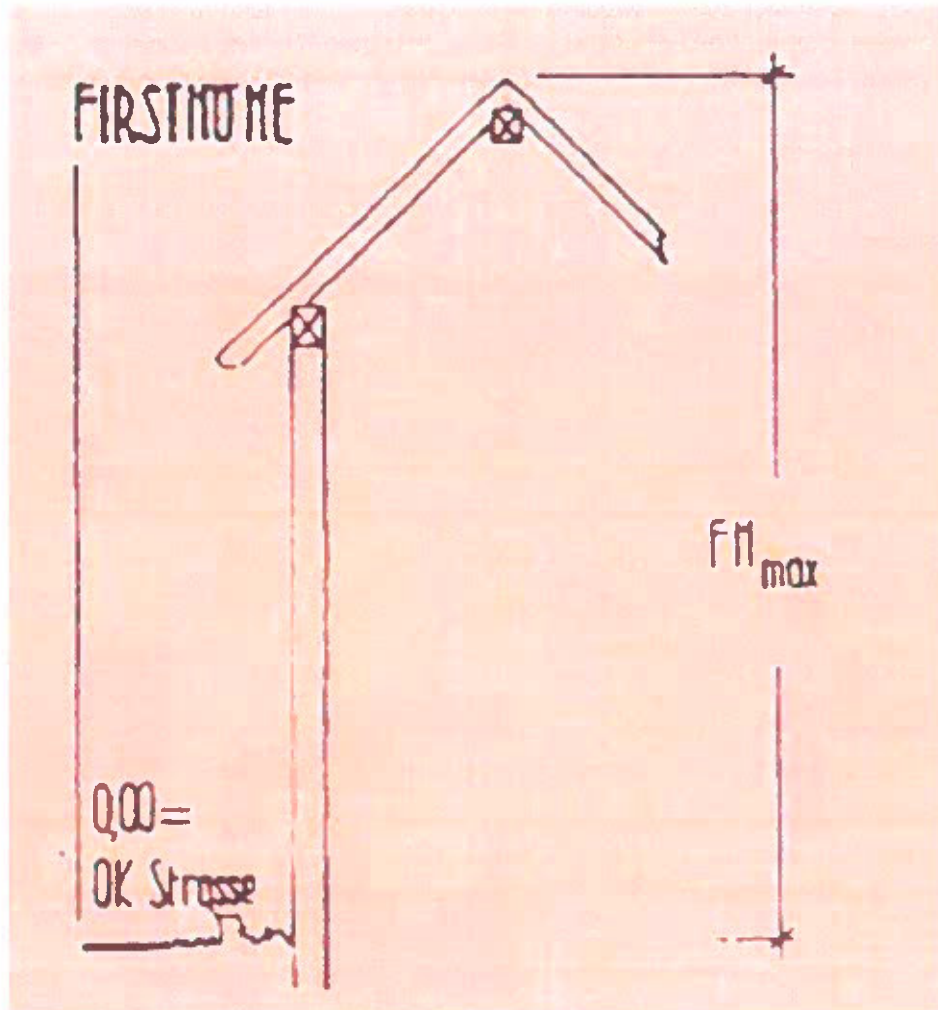


Als max. Traufhöhe wird  $TH_{\max} = 4,50$  m festgesetzt.

**Zusatz:** Für die in der Planzeichnung mit ▲ gekennzeichneten Gebäude gilt:

An der Bergseite des betreffenden Gebäudes kann die oben festgesetzte Traufhöhe um max. 1,40m überschritten werden.

2.5.2 Als Firsthöhe gilt die max. Höhe der Dacheindeckung:



Als max. Firsthöhe ( $FH_{max}$ ) wird 9,50 m festgesetzt.

2.5.3 Die maximale Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach beträgt 4,50 m inkl. Attika.

### 3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Als Bauweise wird entsprechend den Abgrenzungen der Planurkunde eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt.

### 4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

**5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

Nebenanlagen (i.S.d. § 14 BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen (i.S.d. § 12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der Verlängerung der überbaubaren Flächen zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Offene Stellplätze und Carports ohne Abgrenzung zum Straßenraum und unterirdische Nebenanlagen können zusätzlich auch vor der vorderen Baugrenze errichtet werden.

Siehe hierzu auch B 1.6. „Nebengebäude und Garagen“ und B 5 „Befestigung von Freiflächen“

**6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

**7 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Straßenverkehrsflächen werden durch die zeichnerischen Festsetzungen in der Planurkunde bestimmt. Der Ausbau hat in Form eines sog. Mischprofils zu erfolgen. Die Straßenverkehrsfläche ist, soweit erforderlich, zu pflastern. Werden im Straßenraum Bäume angepflanzt, sind diese entsprechend u.a. Pflanzliste auszuwählen, anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Pflanzflächen sind gegen Beschädigungen durch Kfz und Bodenverdichtung zu schützen und mit einheimischen Sträuchern, Bodendecken oder Stauden zu bepflanzen. Stellplätze und Parkplätze im Straßenraum sind wasserdurchlässig auszubauen (bspw. mit Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteinen).

**8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nicht Bestandteil des Erschließungsnetzes. Ein funktionsgerechter, d.h. auch vollständig versiegelter Ausbau ist zulässig.

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

9.1 Auf der in der Planurkunde dargestellten Fläche (A) sind Regenrückhalte- und Versickerungsmulden in Erdbauweise anzulegen. Die Uferrandbereiche bzw. die oberen Böschungsbereiche sind vornehmlich mit Weidengebüschen zu bepflanzen.

9.2 Auf der in der Planurkunde dargestellten Fläche (B) ist an der südlichen Grenze, dem Feldweg vorgelagert, eine 5-reihige Zwetschgenhecke zu pflanzen. Die Gehölze sind im Zeilen- und Reihenabstand von 1,50m zu pflanzen. Auf der restlichen Fläche ist durch Sukzession eine Wiesenbrache zu entwickeln. Die Fläche ist durch einmalige Mahd im Jahr (Spätsommer/Herbst) zu mähen und dauerhaft zu pflegen. Der Einsatz ertragssteigernder Mittel ist nicht statthaft.

9.3 Auf der in der Planurkunde dargestellten Fläche (C) sind die Obstbäume zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Notwendige Fällungen sind durch die Neupflanzung von Halb- und Hochstämmen zu ersetzen. Die Fläche ist durch einmalige Mahd im Jahr (Spätsommer/Herbst) zu mähen und dauerhaft zu pflegen. Der Einsatz ertragssteigernder Mittel ist nicht statthaft.

9.4 Auf der in der Planurkunde dargestellten Fläche (Geltungsbereich 2) ist die Ackerfläche durch Sukzession als Wiesenbrache zu entwickeln. Die Fläche ist durch einmalige Mahd – nicht vor dem 15. Juni eines Jahres – zu mähen und dauerhaft zu pflegen. Der Einsatz

ertragssteigernder Mittel ist nicht statthaft. Innerhalb der Wiesenbrache sind im Abstand von min. 10,00m insgesamt 25 (Wild-)Obstbäume zu pflanzen.

**10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Das Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Falls dies nicht möglich ist, kann die Versickerung des Dachwassers über Rigolen, kiesgefüllte Gräben sichergestellt werden. Falls eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich ist, sollen die oben genannten Systeme einen Überlauf in die öffentlichen Abwasseranlage erhalten, wobei ggf. vor Einleitung in ein Gewässer oder einen Kanal Versickerungs- oder Regenrückhaltebecken vorzuschalten sind.

**11 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit einem Anteil von 23,7% den öffentlichen Verkehrsflächen und mit 76,3% den privaten eingriffserheblichen Maßnahmen zugeordnet.

**12 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind Bäume nach u.a. Pflanzliste zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann im Einzelfall geringfügig, d.h. um max. 2,00m abgewichen werden. Die Parallelität zur Straßenbegrenzungslinie ist bei Standortabweichungen zu beachten.

Nach Baubeginn sind die festgesetzten Bepflanzungen innerhalb von zwei Jahren zu beginnen.

Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

**13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

13.1 Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend den Festsetzungen der Planurkunde mit einem Gehölzstreifen zu begrünen. Die Gehölzauswahl hat sich mit einem Anteil von mindestens 50% an u.a. Pflanzliste zu orientieren.

13.2 Die im Plan festgesetzten Anpflanzungen sind herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Artenauswahl hat sich überwiegend an u.a. Pflanzliste zu orientieren. Die Gehölzstreifen sind als geschlossene Pflanzungen anzulegen, wobei pro 1,5m<sup>2</sup> min. 1 Strauch zu pflanzen ist. Innerhalb der privaten Flächen zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern...“ ist die Ausbildung der erforderlichen Zuwegungen erlaubt.

**Pflanzliste:**

Artenauswahl der Baumbepflanzungen 1. Ordnung,  
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang min. 12 bis 14 cm,

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Esche</i>
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Holz-Apfelbaum</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Traubeneiche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Obstbäume, inkl. Schalenobst</i>	

Artenauswahl der Baumbepflanzung 2. Ordnung,  
Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang min. 10 bis 12 cm, oder:  
Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula verrucosa</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfelbaum
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Artenauswahl der Strauchbepflanzungen, min. 2 x verpflanzt, 80 bis 100 cm:

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbäume einschl. Schalenobst in Sorten und Arten, auch als Halbstamm zulässig.

Alle Gehölze müssen in den Qualitäten den Bestimmungen vom „Bund deutscher Baumschulen“ (BdB) e.V.“ entsprechen.

- 13.3 Fensterlose Wände oder Wandteile sind ab einer Größe von 30 m<sup>2</sup> zu begrünen. Dabei sind, unter Beachtung gestalterischer Qualitäten, min. 30% dieser Flächen mit Kletter- und/oder Rankpflanzen zu überdecken.

Als Richtwert wird 1 Pflanze je 4,00m Wandlänge, sowie folgende Artenauswahl empfohlen:

Für Südseite:

<i>Clematis in Arten und Sorten</i>	Waldrebe
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera in Arten</i>	Geißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“</i>	Selbstklimmender Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen

Für Nordseite:

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwind

- 13.4 Auf dem Grundstück ist pro 150 m<sup>2</sup> bebauter bzw. versiegelter Fläche mindestens ein Baum anzupflanzen (als Hochstamm oder Solitär / Stammbusch). Baumpflanzungen entsprechend den Festsetzungen der Planurkunde werden angerechnet. Die Auswahl



orientiert sich an o.a. Pflanzliste.

- 13.5 Nach Baubeginn sind alle nach 13.1 bis 13.4 festgesetzten Bepflanzungen innerhalb von zwei Jahren zu beginnen.

Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
(SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)**

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO).

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

**1 Dachlandschaft (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

**1.1 Dachneigungen:**

Eine Dachneigung ist von 0° bis max. 45° zulässig.

**1.2 Dachform:**

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer, gegeneinander geneigte Pultdächer oder Walmdächer und Flachdächer zulässig. Eine Begrünung der Dächer ist zulässig.

**Hinweis:**

*Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung sollte in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von min. 10 cm angelegt werden. Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden Gräser-/Kräutermischung für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen sowie eine Saatmischung an Blühstauden beige-mischt werden.*

*Alternativ können auch „Sedumteppiche“ aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten, entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung, angelegt werden.*

<i>Sedum album in Sorten</i>	<i>Weißer Mauerpfeffer</i>
<i>Sedum cauticola</i>	<i>September-Fetthenne</i>
<i>Sedum floriferum</i>	<i>„Weihenst. Gold“ Gold-Fetthenne</i>
<i>Sedum hybridum</i>	<i>„Immergrünchen“ Mongolen-Fetthenne</i>
<i>Sedum reflexum</i>	<i>Tripmadam</i>
<i>Sedum sexangulare</i>	<i>Milder Mauerpfeffer</i>
<i>Sedum spectabile</i>	<i>„Herbstfreude“ Große Pracht-Fetthenne</i>
<i>Sedum spurium in Sorten</i>	<i>Kaukasus-Fetthenne</i>
<i>Sempervivum-Hybriden</i>	<i>Dachwurz-Hybriden</i>

**1.3 Dachaufbauten:**

Im gesamten Plangebiet sind Gauben zulässig, pro Gebäude nur in jeweils einer Ausprägung. Auch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.



#### 1.4 Dachüberstand:

Der Dachüberstand muss mindestens 0,30m, darf jedoch nicht mehr als 1,50m betragen. Die Werte ermitteln sich traufseitig einschließlich der Regenrinne, firstseitig mit Ende des konstruktiven Dachaufbaus. Aus funktionalen Gründen kann eine Überschreitung des maximal zulässigen Dachüberstandes erfolgen.

#### 1.5 Farbe der Dacheindeckung:

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich kleinformatige rottonige Dacheindeckungsmaterialien zu verwenden. Das sichtbare Format darf max. 0,40m \* 0,50m nicht überschreiten. Die Festsetzung unter B 1.2 Satz 2 bleibt hiervon unberührt. Zur Angleichung an vorhandene Dacheindeckungsmaterialien bestehender Gebäude sind auch abweichende Farben zulässig.

#### 1.6 Nebengebäude und Garagen:

Die vorgenannten Festsetzungen gelten nicht für Nebengebäude und Garagen.

### 2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Zur Verbesserung der privaten Freiraumnutzung können Einfriedungen errichtet werden. Mauerwerk oder sonstige geschlossene Elemente sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,50m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,20m nicht überschreiten. Die Verwendung von Maschendraht, Jägerzaun o.ä. sowie von reinen Nadelgehölzhecken ist auf den straßenzugewandten Grundstücksbereichen nicht gestattet.

### 3 Außenwandflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Außenwände der Gebäude müssen verputzt oder verkleidet werden. An Wohngebäuden und Garagen unzulässig sind Fachwerkimitate jeglicher Art sowie glänzende Verkleidungsmaterialien.

Zusätzlich siehe oben A 13.3.

### 4 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten bzw. versiegelten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünanlagen anzulegen und zu pflegen. Dabei sind bevorzugt Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Mindestens 20% der Grünfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen; die Auswahl orientiert sich an o.a. Pflanzliste.

Abgrabungen über 1,00m Tiefe ab natürlicher Geländeoberfläche sind am Gebäude nicht zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der entsprechenden Fachgesetze.

Zusätzlich siehe oben A 13.4.

*Hinweis: Nach LBauO sind grundsätzlich alle real nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht nachweislich für andere Nutzungen erforderlich sind.*

*Hinweis: Eine Ausbringung von Nist-/ Quartierhilfen für Vögel und Fledermäuse wird empfohlen.*

### 5 Befestigung von Freiflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies aufgrund der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Hierfür sind wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn die besondere Zweckbestimmung der Flächen nicht eine andere Befestigungsart notwendig macht.

Folgende Flächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B.: Schotterrassen, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke) herzustellen:

- Pkw-Stellplätze,
- Wäschetrockenplätze,
- Garagenzufahrten.

**6 Vorgärten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden. In jedem Vorgarten ist mind. ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum (inkl. Schalenobst) bzw. ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Die Anpflanzung wird auf die Festsetzung nach A 13.5 angerechnet.

**7 Regelungen für Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes und zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Die Anlagen dürfen nicht, auch nicht mit Teilen, die festgesetzte Traufhöhe überschreiten. Die Verwendung von Freileitungen oder sonstigen Formen von oberirdischen Kabeln etc. zur Ver- und Entsorgung des Gebietes ist nicht zulässig.

**8 Stellplätze für Abfallbehälter (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Müll- und Wertstoffeimer sind mit ortfesten Anlagen (bspw. Holzpallisaden, Pergolen) oder geeigneten immergrünen Pflanzen (bspw. Liguster, Mahonie, Efeu, Buchsbaum, Kirschlorbeer) und Kletterpflanzen gegen Sicht vom öffentlichen Verkehrsraum ausreichend abzuschirmen.

**9 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

Pro Wohneinheit sind min. 1,5 Stellplätze, pro Gebäude jedoch min. 2 Stellplätze, nachzuweisen und bis zur Bauabnahme fertig zu stellen.

Weitergehende und sonstige Regelungen des Ministers der Finanzen sind von dieser Festsetzung nicht berührt.

## **C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

### **1 Ordnungswidrigkeiten**

- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
- Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

### **2 Hinweise zum Landeswassergesetz**

Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten. Es wird darauf hingewiesen, dass Drainagewasser nicht an das Kanalsystem angeschlossen werden darf. Auf die Regelungen des Landeswassergesetzes und der Regelung A 10 dieser Festsetzung wird hingewiesen.

### **3 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie anzuzeigen.

Nachfolgende Auflagen sind in die Bauausführungspläne zu übernehmen:

- Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie (GDKE) zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit die GDKE diese ggf. überwachen kann.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- Die GDKE weist extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

#### 4 Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

- Es wird empfohlen, dass auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser einer Wiederverwendung z.B. zur Garten- bzw. Freiflächenbewässerung zuzuführen.
- Für die Planung und den Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989, Teil 1 zu berücksichtigen. Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlage ist entsprechend der Bestimmungen der Trinkwasserverordnung dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen. Wird das Niederschlagswasser im Haushalt verwendet und als Abwasser entsorgt, so ist die Wassermenge durch einen geeichten Wasserzähler zu messen und dem Entsorgungsträger zu melden.
- Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

#### 5 Brandschutztechnische Hinweise

- Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet ist mindestens analog der Anlage E zur Liste der Technischen Baubestimmungen "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr"; Ministerialblatt vom 15. August 2000 zu verfahren. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten mindestens analog der o. a. Technischen Baubestimmungen verlangt werden.
- Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sicherzustellen, siehe DVGW Arbeitsblatt 405 (DVGW - Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008). Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN EN 14339 ist der Vorrang zu geben. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen. Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.
- Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

#### 6 Baugrunduntersuchung

- Sofern Eingriffe in den Baugrund geplant werden, werden seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers empfohlen. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.

#### 7 Radonvorsorge

- Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich

nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
  - geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)
- Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (<http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>, Stand 2014) erstellt. Die Karte enthält vier Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten, so dass die Radon-Prognosekarte nicht als Grundlage einer Bauplanung herangezogen werden kann, hier bedarf es stets gesonderter Untersuchungen.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/qbm bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

- Gemäß den Ausführungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher dringend Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darum, dass ihm gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radon-prognosekarte von Rheinland-Pfalzgenutzt werden können.

- Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der Geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
  - Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
  - Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
  - Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
  - Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
  - Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.
- Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: [www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de); Telefon: 06131/9254-0).

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt ([Radon@ifu.rlp.de](mailto:Radon@ifu.rlp.de)).

## 8 Hinweise zu archäologischen Denkmälern und Funden

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz anzuzeigen.
- Des Weiteren sind nachfolgende Ausführungen in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen:
  - Bei der Vergabe vorbereitenden Baumaßnahmen hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für spätere Erdarbeiten der Bauträger / Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit diese, sofern notwendig, überwacht können. Die Meldepflicht gilt besonders für Maßnahmen zur Vorbereitung von Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag).
  - Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014,

GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

- Die vorgenannten Absätze entbinden den Bauträger / Bauherrn bzw. die entsprechenden Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- Rein vorsorglich wird darüber hinaus von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind ebenfalls zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

#### **9 Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wird ausdrücklich auf die gesetzlichen Vorgaben der §§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie 24 (3) LNatSchG verwiesen:

- Gehölzrodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutperiode, also nicht zwischen 1. März und 30. September, durchzuführen. Rodungen außerhalb dieses Zeitfensters in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ sind nur mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Hierzu ist vor einem Gehölzeingriff durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand gemäß § 44 BNatSchG auf jeden Fall auszuschließen ist.
- Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders oder streng geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders oder streng geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen (§ 24 Abs. 3 LNatSchG).

#### **10 DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften**

- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim / Nahe, Fachbereich Finanzen und Bauen (Nahestraße 63, 55593 Rüdesheim / Nahe) eingesehen werden.
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).



**AUSFERTIGUNG**

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Oberstreit, den .....



Rudolf Sutor  
(Ortsbürgermeister)