

# STADT STROMBERG

Bebauungsplan „Erholungsgebiet Soonwald“

- Neufassung-

Textliche Festsetzungen

## I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### I.1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 3, 4 und 11 BauNVO -

Gem. Abgrenzung in der Planzeichnung wird als Art der baulichen Nutzung das Allgemeine Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sowie Sonstige Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

#### **I.1.1. Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

#### **I.1.2. Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO**

##### **I.1.2.1. Sondergebiete, Zweckbestimmung „Hotel“ (SO<sub>Hotel</sub> ③ und SO<sub>Hotel</sub> ⑤)**

Zulässig ist ein Hotel mit erforderlichen zweckgebundenen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen.

Nebenanlagen gem. 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Werbeanlagen und Garagen (auch offene Garagen (Carports und überdachte Stellplätze gem. § 1 Abs. 2 und 3 der GarVO), sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### **I.1.2.2. Sondergebiet, Zweckbestimmung „Reitsport“**

Zulässig innerhalb der überbaubaren Flächen ist eine Reitsportanlage mit den erforderlichen zweckgebundenen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wie z.B. Stallungen, Reithalle, Scheune, Empfangs- und Verwaltungsgebäude, Wohngebäude bzw. Wohnungen für Betriebsinhaber und Bedienstete.

Reitplätze u.Ä. sind ebenfalls nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen gem. 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Werbeanlagen und Garagen (auch offene Garagen (Carports und überdachte Stellplätze gem. § 1 Abs. 2 und 3 der GarVO), sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### I.2. Maß der baulichen Nutzung – § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO -

Ordnungsbereiche	Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO	Grundflächenzahl (GRZ) * § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) ** § 20 BauNVO	Firsthöhe (FH) über Gelände § 18 BauNVO
------------------	---------------------------------------	---	---	--

WA ① WA ②	II	0,3	0,5	---
SO <sub>Hotel</sub> ③	IV	0,4	1,0	---
SO <sub>Reitsport</sub> ④	II	0,5	0,8	---
SO <sub>Hotel</sub> ⑤	---	0,8	----	15,0m

**\* Ermittlung der Grundflächenzahl - § 19 BauNVO i.V.m. Anpflanzfläche (§ 9(1)25a BauGB)-  
In den Wohnbaugebieten bei Baugrundstücke mit Reihenhausbebauung**

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind bei Baugrundstücken, die mit einem Reihenhaus bebaut sind oder bebaut werden sollen, die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen (§ 19(4) Satz 3 BauNVO).

Mindestens 20% der Grundstücksfläche sind zu begrünen.

**In den Wohngebieten bei Baugrundstücke mit Doppel- und Einzelhausbebauung**

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind bei Baugrundstücken, die mit einem Doppelhaus oder einem Einzelhaus bebaut sind oder bebaut werden sollen, die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden (§ 19(4) Satz 3 BauNVO).

Mindestens 40% der Grundstücksfläche sind zu begrünen.

**In den Sondergebieten**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden

**\*\* Ermittlung der Geschossflächenzahl - § 20 BauNVO –**

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

**I.3. Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO -**

Gem. Abgrenzung in der Planzeichnung wird im Ordnungsbereich WA ② die offene Bauweise festgesetzt. Im Ordnungsbereich WA ① sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für die Sondergebiete wird keine Bauweise festgesetzt.

**I.4. Nebenanlagen in den WA-Gebieten - § 9(1) 4 BauGB, §§ 14 und 23(5) BauNVO-**

Nebenanlagen sind nur eingeschossig auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 20 m<sup>2</sup> und einem umbauten Raum von insgesamt max. 35 m<sup>3</sup> pro Grundstück zulässig.

Zusätzlich und einschränkend gilt: Pro Baugrundstück (wirtschaftliche Einheit) ist jeweils nur eine eingeschossige Nebenanlage als Grenzbebauung (0 – 2,99 m Bereich zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen) mit einer max. Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> zulässig, wobei die Dachneigung hier max. 45° betragen und die Giebelhöhe von 3,0 m über dem gewachsenen Gelände nicht überschritten werden darf.

Die Bauausführung der Nebenanlage ist in Holz- bzw. Holzverkleidung vorzusehen.

Die v.g. Regelungen gelten nicht für Müllstandplätze.

### Schemaskizze



 Rückwärtige Grundstücksbereiche nach tatsächlicher Erschließung

 Erschließungsstraße gem. Bebauungsplan

## **I.5. Garagen und Stellplätze in den WA-Gebieten - § 9(1)Nr. 4 - BauGB i.V.m. 12 BauNVO –**

### **I.5.1. Flurstücke-Nrn. 652/40 und 652/36, Flur 7 (Holunderweg/Buchenring)**

Nicht überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Geschlossene Garagen sowie offene Garagen (Carports und überdachte Stellplätze gem. § 1 Abs. 2 und 3 der GarVO) sind auf diesen Grundstücken unzulässig. Auf den nicht gekennzeichneten nicht überbaubaren Flächen ist die anstehende Bepflanzung zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

### **I.5.2. übrige WA-Gebiete**

Garagen sind als „In-Haus-Garagen“ (als integraler Bestandteil des Hauptgebäudes) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Ansonsten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der Ziff. I.7. weiterhin zulässig:

- ♦ Nicht überdachte Stellplätze und
- ♦ offene Garagen (Carports und überdachte Stellplätze gem. § 1 Abs. 2 und 3 der GarVO) als gesondertes Bauwerk (Einzelbauwerk) unter folgenden Voraussetzungen:
  - es müssen mindestens zwei Seiten offen sein, darunter die Seite die zu einem seitlichen Nachbargrundstück hinweist,
  - die Grundfläche darf max. 30m<sup>2</sup> je Baugrundstück betragen.

## **I.6. Gemeinschaftsgaragen/Nicht überdachte Gemeinschaftsstellplätze und nicht überdachte zentrale Müllstandplätze -§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB-**

Gem. Festsetzung in der Planzeichnung sind auf den festgesetzten Flächen nicht überdachte Gemeinschaftsstellplätze und/oder Gemeinschaftsgaragen zulässig. Nicht überdachte gemeinschaftliche Müllstandplätze sind ohne Benennung in der Planzeichnung gleichfalls auf diesen Flächen zulässig.

*erfasst auch Carports" so mit Fr. Ewrich telefonisch  
am 01.09.17 besprochen W.*

## **I.7. Anschluss der Baugrundstücke an die Straße „Wildring“ - i.V.m. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 25a BauGB -**

Sofern in der Planzeichnung keine andere Zufahrtsregelung getroffen wird (Zufahrtsbereich 1 und 2), dürfen die Baugrundstücke nur über 1 Zufahrt pro Baugrundstück und einer max. Breite von 4,00m an die Straße „Wildring“ angeschlossen werden. Die vorhandene Vegetation darf zu diesem Zweck in entsprechender Breite unterbrochen werden. Als Ersatz für die abgängige Vegetation ist auf dem Baugrundstück dann ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

Im Zufahrtsbereich 1 ist max. 1 Zufahrt in einer Breite von max. 8,00m zulässig. Im Zufahrtsbereich 2 ist max. 1 Zufahrt in einer Breite von 4,0m zulässig. Die Böschungen der Zufahrt sind als begrünte Böschungen auszuführen und, falls erforderlich mit ingenieurbiologischen Maßnahmen zu befestigen

**I.8. Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Privatparkplatz“ i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nrn. 11 u. 20 BauGB –**

Die privaten Parkplatzflächen sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen (sandgebundene Decken, Rasenfugenpflaster, o.ä.).

**I.8.1. zusätzlich für Flurstücke-Nrn. 4/215 bzw. 4/252, Flur 7 (südlicher Wildring)**

Gem. Planeintragung sind entlang des Wildringes 6 Laubhochstämme der Art Quercus robur (Stieleiche) zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Für die Bäume gelten die Mindestanforderungen: Ballenware, Stammumfang mind. 25 cm. Vom festgesetzten Standort kann geringfügig abgewichen werden.

**I.9. Waldflächen i.V.m. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung - § 9 Abs. 1 Nrn. 18 u. 25 BauGB –**

Die aufstehende waldartige Bepflanzung ist zu erhalten bzw. mit einer standortgerechten, heimischen, waldartigen Bepflanzung anzulegen.

**I.10. Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Parkanlagen“ i.V.m. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung - § 9 Abs. 1 Nrn. 15 u. 25 BauGB –**

**I.10.1. Flurstück-Nr. 4/238, Flur 7, Flurstücke-Nrn. 846/45 u. 846/49, Flur 7**

Auf den ausgewiesenen Privaten Grünflächen „Parkanlagen“ sind zulässig Werbeanlagen in Zusammenhang mit den Sondergebieten „Hotel“ (SO ☉) bzw. der Privaten Grünflächen, Zweckbestimmung: Sportgelände mit Sportbauten, Badeplatz und Parkplatz. Sonstige bauliche Anlagen und Einfriedungen sind unzulässig.

Die aufstehende waldartige Bepflanzung ist zu erhalten bzw. mit einer standortgerechten, heimischen, waldartigen Bepflanzung anzulegen.

**I.10.2. übrige Privaten Grünflächen „Parkanlagen“**

Bauliche Anlagen (z.B. Gebäude, Einfriedungen, Werbeanlagen) sind unzulässig.

Die aufstehende waldartige Bepflanzung ist zu erhalten bzw. mit einer standortgerechten, heimischen, waldartigen Bepflanzung anzulegen.

**I.11. Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen (Geräte-, Gartenhaus o.ä.). Je Baugrundstück zugeordnetem Garten ist nur eine bauliche Anlage in einer Größe bis zu 24m<sup>2</sup> incl. überdachtetem Freisitz zulässig.

**I.12. Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Golfplatz“ i.V.m. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft- § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 u. 25a BauGB –**

Zweckgebundene bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen (Clubheim, ..... ) sowie zweckgebundene Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen

(Baubereich I und II) zulässig. Zweckgebundene Stellplätze sind zusätzlich auch auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Je (angefangene) 3 Stellplätze, die auf den hierfür gekennzeichneten Flächen errichtet werden, ist 1 standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen. Für die Errichtung von Stellplätzen innerhalb der Baubereiche I und II entfällt die Verpflichtung zur Baumpflanzung.

Als landespflegerischer Ausgleich für die mögliche Bebauung innerhalb der Baubereiche ist auf einer Fläche von insgesamt 1.200m<sup>2</sup> ein naturnaher Bestand aus Stieleichen (*Quercus robur*), Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) herzustellen. Hierzu sind 24 dreimal verschulte Bäume der genannten Arten mit Drahtballierung und einem Stammumfang von mindestens 25-30cm zu pflanzen. Die Bäume sind mit 600 zweimal verschulten, standortgerechten und heimischen Sträuchern zu unterpflanzen. In den Randbereichen sind Krautsäume durch Sukzession zu entwickeln und zu erhalten. Der Bestand kann in zwei Abschnitte aufgeteilt werden. Wege, Stellplätze und Rangierflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Böschungen sind mit ingenieurb biologischen Maßnahmen zu sichern und intensiv zu begrünen. Im Baubereich I sind die in der Planzeichnung dargestellten alten Eichen zu erhalten.

**I.13. Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Tennis“ - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB –**

Zweckgebundenen bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen sind zulässig.

**I.14. Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Sportgelände mit Sportbauten, Badeplatz und Parkplatz“ - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB –**

Zweckgebundenen bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen sind zulässig.

**I.15. Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung „Parkanlagen“ i.V.m. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung - § 9 Abs. 1 Nrn. 15 u. 25 BauGB –**

Bauliche Anlagen (z.B. Gebäude, Einfriedungen, Werbeanlagen) sind unzulässig.

Die aufstehende waldartige Bepflanzung ist zu erhalten bzw. mit einer standortgerechten, heimischen, waldartigen Bepflanzung anzulegen.

**I.16. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB –**

Der Ordnungsbereich a ist der freien Sukzession zu überlassen.

Der Ordnungsbereich b ist als Gras- und Krautgesellschaft zu entwickeln.

Der Ordnungsbereich c ist als naturnahe Versickerungsmulde zu erhalten und zu pflegen. Der Tümpel und das Weidengebüsch an der Südgrenze der Fläche sind zu erhalten und zu pflegen. Zur Gewährleistung der Oberflächenentwässerung ist es zulässig, vom Tümpel eine offene, naturnahe Rigole zur Versickerungsmulde herzustellen, um die Versickerungskapazität

zu erhöhen. Der Ausgleich der Wasserführung nach § 62 abs. 1. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz ist durch den Eingriffsverursacher herzustellen und nachzuweisen.

#### **I.17. Geh-/Leitungsrecht - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB -**

Gem. Planeintragung wird ein Leitungsrecht (LR 1) zugunsten der Verbandsgemeindewerke zur Führung der Kanalleitung festgesetzt.

Gem. Planeintragung wird ein Leitungsrecht (LR 2) zugunsten der Westnetz GmbH zur Führung der Erdgasleitung festgesetzt.

Gem. Planeintragung wird ein Gehrecht festgesetzt, zugunsten der Eigentümer der Baugrundstücke, die durch den Fußweg *Südhang* erschlossen werden.

#### **I.18. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Anpflanzung von Bäumen - § 9(1) Nrn. 20 u. 25a BauGB -**

##### **I.18.1. in den WA- und SO-Gebieten**

*0,002*  
Die Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen (sandgebundene Decken, Rasenfugenpflaster, o.ä.).

##### **I.18.2. auf den Flächen für nicht überdachte Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen und in den SO-Gebieten**

Pro 5 Stellplätze ist ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

##### **I.18.3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Flurstückes Nr. 3/107, Flur 14 (jetzt neu vermessen: Flurstück-Nr. 3/171, Flur 14) (Bereich Weisdornweg/Buchenring)**

Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen. Je angefangener 50m<sup>2</sup> versiegelter Fläche (hierzu zählt auch eine Zufahrt) ist mind. ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen.

#### **I.19. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB -**

##### **• Auf dem Flurstück-Nr. 547, Flur 7 (Eckgrundstück Ahornweg-Am Buchenring)**

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist eine dreireihige, frei wachsende Hecke mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und zu pflegen. Pro Quadratmeter ist ein zweimal verschultes Gehölz zu pflanzen und zu erhalten. Die Gehölze sind lückig versetzt zu pflanzen.

Zur Wiederherstellung des Waldcharakters sind drei Laubhochstämme zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 25 cm besitzen. Die Bäume sind vorzugsweise aus folgender Liste zu wählen:

Quercus petraea – Steileiche  
Fagus sylvatica – Rotbuche  
Carpinus betulus – Hainbuche

##### **• Auf den Flurstücken-Nrn. 701/1, 699/48 bzw. 699/17, Flur 7 (Fichtenweg)**



Werden innerhalb der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen der v.g. Flurstücke eine In-Haus-Garage, Carport, überdachter Stellplatz oder nicht überdachter Stellplatz nach Maßgabe der Textfestsetzung Ziffer I.1.5.2. errichtet, so ist als landespflegerischer Ersatz auf den v. g. Flurstücken oder wahlweise auf dem benachbarten Flurstück-Nr. 4/280, Flur 7, ein standortgerechter, heimischer Baum je In-Haus-Garage, Carport, überdachter Stellplatz oder nicht überdachter Stellplatz zu pflanzen.

- **Auf den Flurstücken Nrn. 699/67, 699/7, 699/68, 699/6, 699/69 bzw. 699/5, Flur 7 (Fichtenweg)**

Werden innerhalb der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen der v.g. Flurstücke eine In-Haus-Garage, Carport oder Stellplatz nach Maßgabe der Textfestsetzung Ziffer I.1.5.2. errichtet, so ist als landespflegerischer Ersatz auf den v. g. Flurstücken ein standortgerechter, heimischer Baum je In-Haus-Garage, Carport, überdachter Stellplatz oder nicht überdachter Stellplatz zu pflanzen.

- **Auf dem Flurstück Nr. 699/70, Flur 7 (Ecke Fichtenweg-Am Buchenring)**

Wird auf dem v.g. Flurstück ein, Carport, überdachter Stellplatz oder nicht überdachter Stellplatz nach Maßgabe der Textfestsetzung Ziffer I.1.5.2. errichtet, so ist als landespflegerischer Ersatz auf dem Flurstück oder wahlweise auf dem benachbarten Flurstück-Nr. 699/4, Flur 7, ein standortgerechter, heimischer Baum je Carport, überdachter Stellplatz oder nicht überdachter Stellplatz zu pflanzen.

#### **I.20. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB –**

003 I.20.1. Gem. Planeintragung ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

I.20.2 auf den Flurstücke-Nrn. 4/293 u. 4/292, Flur 7

Der Tümpel und das Weidengebüsch im Grenzbereich der Flurstücke Nrn. 4/293 u. 4/292, Flur 7, sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

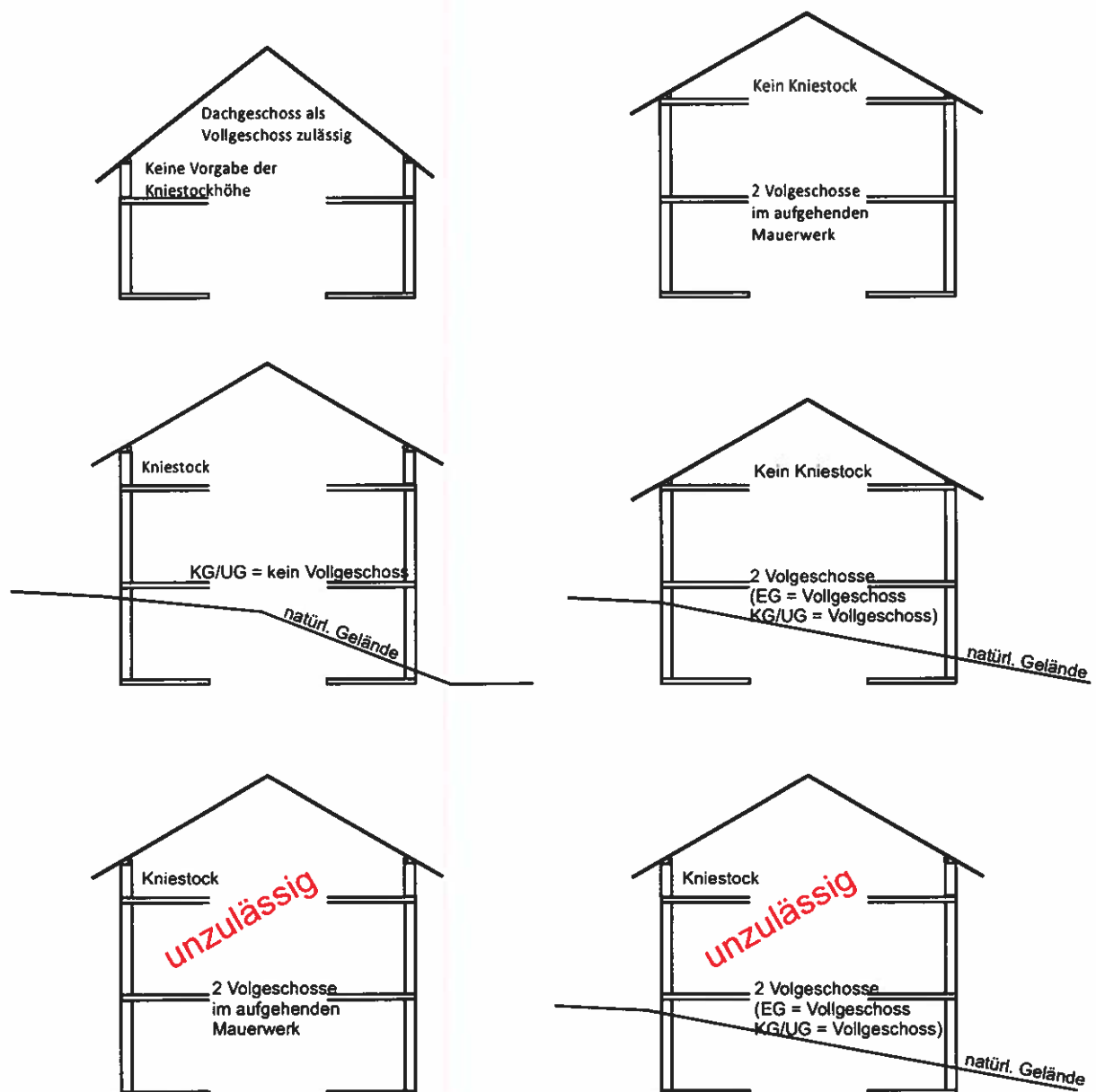
- § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) und (6) LBauO-

### II.1. Dachgestaltung / Kniestock (gilt nur für WA-Gebiete)

Die Dachneigung der Hauptbaukörper muss mindestens 20° und darf höchstens 40° betragen.

Bei zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk ist ein Kniestock (= Außenwand, auf der die Dachkonstruktion aufliegt) unzulässig. Ein Kniestock ist auch unzulässig, sofern das Keller-/Untergeschoss ein Vollgeschoss ist.

#### Schemaskizze



## **II.2. Böschungen auf Baugrundstücken (WA- und SO-Gebiete) und ihre Gestaltung**

Durch Geländemodellierung entstehende Böschungen sind mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 bis zu 1:2 herzustellen. Die entstehenden Böschungsflächen sind standortgerecht zu begrünen.

## **II.3. Einfriedungen und Stützmauern der Baugrundstücke (WA- und SO-Gebiete), der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eigentümergeärten und der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:**

### **II.3.1. Bezugshöhen**

Bezugshöhe für an öffentliche Verkehrsflächen bzw. an Privatweg/-straße, Fußweg oder Wirtschaftsweg angrenzende Einfriedungen und Stützmauern ist die Oberkante des Fertigbaus der jeweils angrenzenden öffentlichen Straße, Privatweg, Fußweg oder Wirtschaftsweg.

Bezugshöhe für nicht an öffentliche Verkehrsflächen bzw. an Privatweg, Fußweg oder Wirtschaftsweg angrenzende Einfriedungen und Stützmauern ist das natürliche Gelände.

### **II.3.2. Einfriedungen (nicht hinterfüllte Grundstücksbegrenzungen)**

Aus Baustoffen hergestellte Einfriedungen sind nur als max. 1,20 m hohe Holzzäune zulässig.

Aus Baustoffen hergestellte Einfriedungen, die an Park- und Waldflächen bzw. an Fläche für Gemeinschaftsgaragen/-stellplätze grenzen dürfen max. 1,80 m hoch sein und müssen als Holzzäune errichtet werden.

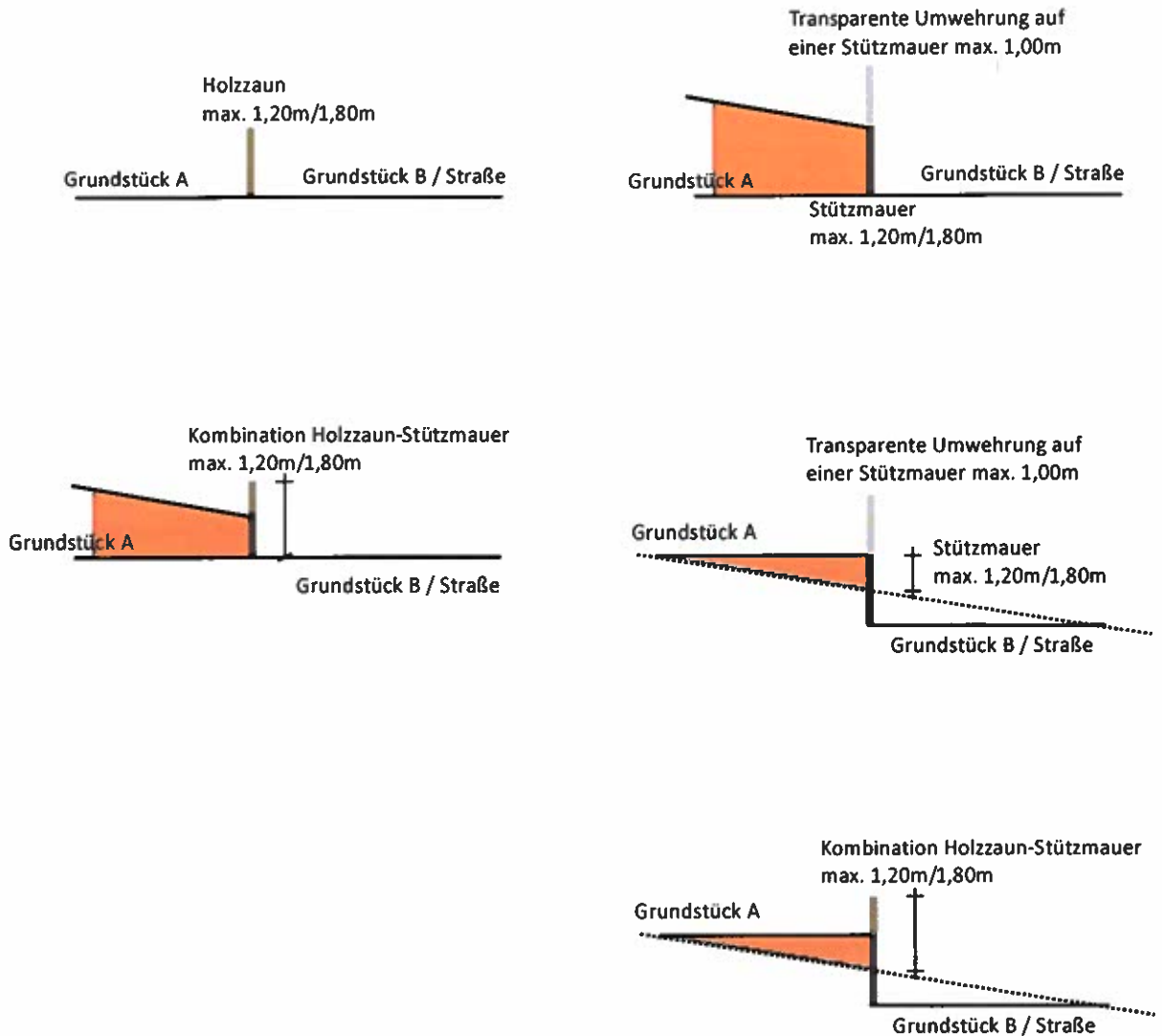
In lebende Hecken integrierte und somit nicht sichtbare Maschendraht-, Stabgitterzäune o.ä. sind zulässig, soweit sie die Höhe der zulässigen Einfriedung von 1,20m bzw. 1,80m nicht übersteigen.

### **II.3.3. Stützmauern (Grundstücksbegrenzung, die den beim Abfangen von Geländeversprüngen bergseitig anfallenden Erddruck auffangen)**

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,20m zulässig. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit (Absturzsicherung) ist eine ergänzende Errichtung einer max. 1,00m hohen Umwehrung auf der Stützmauer zulässig. Diese sind in transparenter Form, z.B. Maschendrahtzaun, Stabgitterzäune o. ä., auszuführen. Bei Stützmauern mit geringerer Höhe dürfen auch Holzzäune gem. Ziff. II.3.2. zur Absturzsicherung errichtet werden. Die Höhe dieser Kombination von Stützmauer und Holzzaun darf eine absolute Höhe von 1,20m nicht übersteigen.

Stützmauern, die an Park- und Waldflächen bzw. an Flächen für Gemeinschaftsgaragen/-stellplätze grenzen dürfen max. 1,80 m hoch sein. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit (Absturzsicherung) ist eine ergänzende Errichtung einer max. 1,00m hohen Umwehrung auf der Stützmauer zulässig. Diese sind in transparenter Form, z.B. Maschendrahtzaun, Stabgitterzäune o. ä., auszuführen. Bei Stützmauern mit geringerer Höhe dürfen auch Holzzäune gem. Ziff. II.3.2. zur Absturzsicherung errichtet werden. Die Höhe dieser Kombination von Stützmauer und Holzzaun darf eine absolute Höhe von 1,80m nicht übersteigen.

### Schemaskizze



### II.4. Art und Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zugänge bzw. Zufahrten gärtnerisch anzulegen.

## HINWEIS ohne Festsetzungscharakter

- Alle Kamine sind mit einem vorschriftsmäßigen Funkenfänger auszurüsten.
- Bei allen Eingriffen in den Untergrund sind die Vorschriften der DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 bzw. DIN 1054 zu beachten.
- Funde i. S. d. § 16 DSchPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).
- Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurden. Fragen zur Geologie sowie zur Durchführung von Radonmessungen beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

## AUSFERTIGUNG

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

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Stromberg, den 08. SEP. 2015

*Klarin Hering*

Stadtbürgermeisterin

(Klarin Hering)

