



Bebauungsplan "Pfingstbornwiese" in der Fassung der 1. Änderung Ortsgemeinde Warmstroh

Geltungsbereich A

Wirtschafts- und Fußweg 1,0m

Planunterlagen: Rasterdaten der amtlichen Plankarte
Stand der Planunterlagen: Dezember 2003

I. Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. Teil I S. 1818)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2102), zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. Teil I S. 1746)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 396)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 38)
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. 2005 Teil I S. 1818)
- Landesnaturschutzgesetz (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. Nr. 20 S. 387)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BmNatSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. Teil I S. 1865)
- Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 390)
- Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

II. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiet (§ 9 Abs. 3 BauNVO) (siehe Plandarstellung)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

Nr. 1. Wohngebäude

Nr. 2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schrank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nr. 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschreib)

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschreib)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen (nicht nur Vollgeschosse) einschli., die zu ihnen gehörenden Treppenräume einschli. ihrer Umfassungswände ganz gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschreib)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO für jedes Bauelement festgesetzt.

Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung oder das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils im rechten Winkel zur Verkehrsfläche in der Mitte des Baugrundstückes (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstückes entlang seiner Grenze zur erschließenden Verkehrsfläche).

1.2.3.1 Firsthöhe

Höchstzulässige Firsthöhe (FH): siehe Plandarstellung mit Einschreib

Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen (mit Ausnahme von Werbeanlagen) dürfen maximal 2m den First des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überschreiten. Die Überschreitung der Firsthöhe durch Werbeanlagen ist unzulässig.

1.2.3.2 Traufhöhe

Höchstzulässige Traufhöhe (TH) = Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt von traufseitiger Gebäudeaußenwand mit der äußeren Dachhaut; zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 390)

1.2.3.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO auf maximal 2 festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschreib)

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 3 BauGB § 23 BauNVO)

1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO) (siehe Plandarstellung)

1.4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Oberirdische Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen von 3 Metern aufweisen.

1.4.3 Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind generell innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur dann zulässig, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- der Abstand zwischen Garage und Erschließungsstraße (Zufahrt) beträgt mindestens 5,0 m und höchstens 10,0 m
- der Abstand der Garage zu sonstigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen beträgt mindestens 3,0 m. Dies gilt auch für offene Garagen (Carports).
- die rückwärtige Flucht der Garage muss mindestens 0,5m außerhalb der Flucht der rückwärtigen Gebäudekante des Baukörpers des Hauptgebäudes liegen.

1.5 Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.5.1 Mindestgröße der Baugrundstücke (siehe Plandarstellung mit Einschreib)

1.6 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.6.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (siehe Plandarstellung mit Einschreib)

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude (pro Einzel- und pro Doppelhaus, somit 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte) zulässig.

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

1.7.1 Der 1m breite Wirtschafts- und Fußweg am Westrand ist wasserundurchlässig zu befestigen. Geeignet sind, neben einer natürlichen Erdbauweise, z.B. Rasengittersteine, weitläufig verlegtes Pflaster (Fußgängerbreite > 2cm) oder Schottersteine.

1.8 Sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.8.1 Die der Kreisstraße zugewandten äußeren Böschungserosionen des Lärmschutzwalls (Öffentliche Grünflächen) sind flächendeckend mit standortgerechten Bäumen und Straucharten aus der beigefügten Pflanzliste zu begrünen, wobei allerdings die einschlägigen Abstandsflächen zum Straßenrand einzuhalten sind. Die genaue Art der Bepflanzung bleibt der Ausführungsplanung überlassen. In jedem Falle ist eine höhenstetige und abwechslungsreiche Pflanzung von (vor allem in der Anwechshöhe trockenheitsverträglichen) Gehölzen vorzunehmen, welche die Wirkung des Walls als mehr oder weniger geometrisch regelmäßig "Erdkörper" kaschieren oder zumindest mindest. Bodendeckende Pflanzen dürfen daher nur in untergeordnetem Maße als "Füllpflanz" und keinstaffels großflächig mit einer Art verwendet werden.

Die übrige Fläche zwischen Wall und Straßenrand ist mit Landschaftsrasen (der Mischung RSM 7.1.2 - Standard mit Kräutern, Aufwandsmenge 20 g / qm oder vergleichbare Mischungen) anzuziehen und zweimal jährlich zu mähen.

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

1.8.1. Ausübung der Entwässerungsanlagen in den Geltungsbereichen A und B

Die am Südrand des Geltungsbereiches A sowie in Geltungsbereich B nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 und gleichzeitig gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Entwässerungs- bzw. Landschaftsflächen sind, in Abstimmung mit der Entwässerungskonzeption, weitestmöglich in Form von flachen Becken, Gräben bzw. Mulden mit geringen Böschungsnegeln naturnah auszubilden und durch Ansaat mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen (RSM 7.3.1 o.ä.) zu begrünen. Außerhalb der zur Mindestdimensionierung von Rückhaltekapazitäten erforderlichen Regenrückhaltebecken sind möglichst am naturreichen Geländeverlauf orientierte, möglichst flache Mulden herzustellen, die jedoch so bemessen und gestaltet sind, dass kein (weicheinleitend) Dauerstaub entsteht, der die Grasnarbe (welche die Befüllung und somit die Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleisten) zerstört. Schließen und Schließen der Mulden sollten horizontal legend hergestellt und unterhalten werden, um eine möglich wird eine gleichmäßige Versickerung des Wassers zu erzielen. Ist in Gefälletrassen eine Kaskadierung Anordnung von Versickerungsmulden erforderlich, dürfen keine Erschütterungen erfolgen, die über die natürliche Geländeerokation hinausragen. Steinschüttungen, die als Erosionsschutz in den Entwässerungsräumen eingebracht werden, sind mit Mutterboden abzudecken und ebenfalls durch Ansaat mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen (RSM 7.3.1 o.ä.) zu begrünen.

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

a) Bäume

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silber-Weide
Salix fragilis - Bruch-Weide
Salix v. v. - Falt-Weide
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus carpinifolia - Feldahorn

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildpfefel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubeneiche
Pyrus pyramis - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbäume

b) Landschaftsfrüchtler

Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus sanguinea - Roter Hartweid
Corylus avellana - Walnuss
Crataegus monogyna - Eingriff, Weißdorn
Crataegus oxyacantha - Zweigelf, Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb - Weichkirsche
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Ribes alpinum - Johannisbeere
Rosa arvensis - Felsenrose
Rosa canina - Hundrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pimpinifolia - Schwebelrose
Salix caerulea - Grau-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball

c) Obstbäume

Apfel: (Sämling; vorzugsweise Sämling der Sorten Gravenstein 'Jubiläum' und 'Bittenfelder')
Bohnapfel, Gewürzäpfel, Bretacher, Hausapfel, Roter Boskoop, Schafasene, Winterambur, Rote Sternmelde

Birnen: (Sämling; vorzugsweise Sämling der 'Kirchensaller Mostbirne')
Alexander Lucas, Bosc's Flaschenbirne, Pastorenen, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Welfersche Mostbirne, Gute Graue, Kirschen (auf Vogelkirschenstamm)

Pflaumen: (Sämling auf Prunus myrobirana-Unterlage)
Bühler Frühzwetsche, Graf Althaus, Hauszwetsche, Lützelbacher Frühzwetsche, Orleanser, Wangelheimer Frühzwetsche, Zimmers Frühzwetsche, Mirabelle, Renekinde (Sämling auf Prunus myrobirana-Unterlage)
Nancymerle, Große Grüne Renekinde, Renekinde aus Oullins oder vergleichbare Regionalisorten.

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

Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders angegeben):

- Bäume I. 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
- Landschaftsfrüchtler: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit Dreieck und Buchstabe (Pflanzort) und Gemeine Eibe (Taxus baccata) zu versehen.

1.11 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün

Die beiden im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Verkehrsbegleitgrün im Bereich der Planstraße sind vollständig zu begrünen (beliebig mit Kleinbäumen, Sträuchern, Stauden oder Rasenflächen als Ziergrün). Der Ansaat mit Landschaftsrasen, Versiegelungen sind ebenfalls für Bäume o.ä. Anlagen zulässig.

1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.12.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken erschuldungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückeigentümer.

1.13 Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

1.13.1 Flächen für besondere Anlagen, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

1.13.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken erschuldungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückeigentümer.

1.2.1 Baugebiet (§ 9 Abs. 3 BauNVO)

1.2.1.1 Baugebiet (§ 9 Abs. 3 BauNVO) (siehe Plandarstellung)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

Nr. 1. Wohngebäude

Nr. 2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schrank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nr. 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.2.1 Grundflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschreib)

1.2.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschreib)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen (nicht nur Vollgeschosse) einschli., die zu ihnen gehörenden Treppenräume einschli. ihrer Umfassungswände ganz gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen.

1.2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschreib)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO für jedes Bauelement festgesetzt.

Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung oder das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils im rechten Winkel zur Verkehrsfläche in der Mitte des Baugrundstückes (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstückes entlang seiner Grenze zur erschließenden Verkehrsfläche).

1.2.2.3.1 Firsthöhe

Höchstzulässige Firsthöhe (FH): siehe Plandarstellung mit Einschreib

Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen (mit Ausnahme von Werbeanlagen) dürfen maximal 2m den First des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überschreiten. Die Überschreitung der Firsthöhe durch Werbeanlagen ist unzulässig.

1.2.2.3.2 Traufhöhe

Höchstzulässige Traufhöhe (TH) = Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt von traufseitiger Gebäudeaußenwand mit der äußeren Dachhaut; zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 390)

1.2.2.3.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO auf maximal 2 festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschreib)

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 3 BauGB § 23 BauNVO)

1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO) (siehe Plandarstellung)

1.4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Oberirdische Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen von 3 Metern aufweisen.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

2.1 Einzelhäuser zulässig

2.2 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2.3 Baugrenze

2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)

2.5 Straßenverkehrsflächen

2.6 Straßenbegrenzungslinie

2.7 Wirtschafts- und Fußweg

2.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauNVO)

2.9 Flächen für Versorgungsanlagen

2.10 Zweckbestimmung: Abwasser (naturnah Oberflächenwasserbewirtschaftung) / Regenrückhaltebecken

2.11 Öffentliche Grünflächen

2.12 Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

2.13 Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.14 Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.15 Sonstige Planzeichen

2.16 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (BlmschG)

2.17 Höhenlinien (mit 1,0 m - Abstand)

2.18 Baugrundstücks-Nummerierung

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.11 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün

Die beiden im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Verkehrsbegleitgrün im Bereich der Planstraße sind vollständig zu begrünen (beliebig mit Kleinbäumen, Sträuchern, Stauden oder Rasenflächen als Ziergrün). Der Ansaat mit Landschaftsrasen, Versiegelungen sind ebenfalls für Bäume o.ä. Anlagen zulässig.

2.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.12.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken erschuldungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückeigentümer.

2.13 Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

2.13.1 Flächen für besondere Anlagen, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

2.13.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken erschuldungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückeigentümer.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 LBO Rheinland-Pfalz)

2.1 Dächer - Hauptgebäude

2.1.1 Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer (KW) sowie gegeneinander versetzte Pultdächer (PD), diese jedoch höchstens 1,50m versetzt.

2.1.2 Die Dachneigung muss mindestens 25° und darf höchstens 38° (Altgrad) betragen.

2.1.3 Gauben, Zwerchgiebel (o. Giebel) in Verlängerung der Außenfassade, aber zum Hauptfirst, häufig Teil eines Zwerchhauses) und Zwerchhäuser (o. Dachstühle) in Verlängerung der Außenfassade sind zulässig, die zum Hauptfirst verlaufenden Dach mit einem Abstand zum Giebelwand (Mauerwerks-Außenleiste), zur nächsten Gaube bzw. zum nächsten Zwerchgiebel von mindestens 1,50 m aufweisen. Der First der Gauben, des Zwerchhauses und Zwerchhäuser muss 1 m oder tiefer unter dem Hauptfirst an die Dachfläche anschließen. Die Gesamtbreite der Gauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser darf höchstens 50 % der Traufbreite betragen. Die übrige Fläche zwischen Wall und Straßenrand ist mit Landschaftsrasen (der Mischung RSM 7.1.2 - Standard mit Kräutern, Aufwandsmenge 20 g / qm oder vergleichbare Mischungen) anzuziehen und zweimal jährlich zu mähen.

2.1.4 Zur Dachneigung dürfen nur kleinformatige Elemente mit einer Decklänge von höchstens 40 cm und einer Deckbreite von höchstens 30 cm im rotbraunen bis gelbgrünen anthrazitgrauen Farbton verwendet werden. Ausgeschlossen sind glasierte Dachneigungen. Zulässig sind darüber hinaus auch begründete Dächer sowie nicht glasierte (nicht glasierte, nicht reflektierende) Metalldächer. Für diese gelten die oben genannten Formata bzw. Deckmaße nicht.

2.1.5 Die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig und erwünscht. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.

2.2 Dächer - Nebengebäude und Garagen

2.2.1 Für Nebengebäude und Garagen sind Pult- und Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 32° (Altgrad) sowie Flachdächer mit einer Neigung von bis 3° (Altgrad) zulässig. Abgeschieppte, mit dem Hauptdach verbundene Dächer sind generell in der Neigung des Hauptgebäudedaches, also auch bis 38°, zulässig.

2.2.2 Die Dachdeckung von den dem Hauptgebäude zugeordneten Nebengebäuden muss bei geneigten Dächern mit dem Hauptdach verbunden sein. Die Verbindung muss mit einem geeigneten Faltion wie bei dem dazugehörigen Hauptgebäude erfolgen.

2.2.3 Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf sämtlichen geeigneten Dächern von Nebengebäuden und Garagen zulässig und erwünscht. Die Vorgaben für derartige Anlagen auf Dächern von Hauptgebäuden (s. Pkt. 2.1.5) gelten hier nicht.

2.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Der nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Eingänge genutzte Anteil der Vorgärten ist gliedernd zu gestalten bzw. zu unterhalten und darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

2.4 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.4.1 Einfriedungen der Vorgärten sind bis zu 50cm Höhe massiv bzw. als Bruchsteinmauer sowie bis zu einer Höhe von 1,20 m als Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30 % zulässig. Mischdrähtzäune entlang Verkehrsflächen und Vorgärten sind unzulässig.

2.5 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO)

2.5.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die von Grundstückseigentümern bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.

2.5.2 Die Fläche von Werbeanlagen darf eine Gesamtgröße von 1 qm nicht überschreiten.

2.5.3 Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind unzulässig.

2.5.4 Eine Anbringung von Werbeanlagen an oder auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse (oberhalb der festgesetzten Traufhöhe) und auf Hausgiebeln ist grundsätzlich unzulässig.

2.6 Fassaden und Außenwände

2.6.1 Greifzäune, d.h. nicht gedeckte bzw. nicht getönte sowie reiwellige (nicht gedecktes, nicht getönte Weiß) Hauswände, Materialien sind nicht zulässig.

2.6.2 Metallfassaden sind nicht zulässig.

3. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB sowie § 135 und 1 BauGB)

Alle dem landesplanerischen Ausgleich dienenden Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im öffentlichen Bereich des Geltungsbereiches A sowie auf der für den Bebauungsplan in Anspruch zu nehmenden Fläche für Ersatzmaßnahmen in Geltungsbereich B werden dem öffentlichen und privaten Grundstückseigentümer als Festsetzungen auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, in folgenden Anteilen zugeordnet:

Anteil gemeindliche Erschließungsanlagen: 15,91 %

Anteil private Grundstücke: 84,09 %

Die auf Grund der anderen Festsetzungen entstehenden Kosten werden entsprechen einer ersessenden gemeindlichen Satzung gemäß § 135c BauGB in Höhe des angegebenen Anteils von den Eigentümern der privaten Grundstücke erhoben, denen die Festsetzungen zugeordnet sind. Als Verlangensmaßstab wird, gemäß § 135 b BauGB, die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen herangezogen. (Erläuterung zu dieser Zuordnungsfestsetzung s. landesplanerischer Planungsbeitrag).

III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Zur Kreisstraße K 13 hin wird die Bauverbotzone nach § 22 (1) Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) eingezeichnet. Dieser Bereich ist in Bebauung freizuhalten.

IV. Hinweise

A. Allgemeine Hinweise

1. Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung) und erwünscht. Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelt so großen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundabsicherung des Regenwassers zur Nutzung (VN) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswasser (VR) bei gleichzeitiger großräumiger Ableitung in den Kanal. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina. Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die Trinkwasser- und Brauchwasserleitungen getrennt verlaufen. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwasser entstehen, die eine falsche Leitung im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisfeld "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme dem abnehmenden Verbraucher anzugeben bzw. dem Betreiber mitzuteilen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren. Schließlich ist auf Grund der neuen Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwasserzisternenanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.

2. Das Oberflächengewässer kann in Form offener Ableitung in dafür vorgesehene Mulden und Gräben oder in Rinnen der angrenzenden Straßen entsorgt werden.

3. Die Ableitung evtl. anfallender Dränagegewässers in ein Gewässer bzw. in das Kanalsystem ist nicht zulässig.

4. Im Plangebiet ist U. U. mit zeitweilig hohen Grundwasserständen zu rechnen. Daher ist mögl. die Ausführung von wasserdichten Kellern (Ausbildung als Wanne) erforderlich, oder es ist auf Keller ganz zu verzichten.

5. Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird in die Beachtung der technischen Regeln des DVGW-Regelwerks gebeten: W 405: Wasserversorgung Rohmetz/Wasserver; W 331: Wasserversorgung Rohmetz-Amaturen. Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwasseremittierung ist durch den Grundstücksträger zu erbringen. Als ausreichende Menge zur Löschwasseremittierung wird eine Wassermenge von mindestens 48 m³ pro Stunde bzw. 800 l/min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angegeben. Diese ist, laut Schreiben des Wasserwerks Wasserversorgung Trömbelchen vom 07.08.2004 an die Verbandsgemeindeverwaltung Stromberg, von Wasserversorgungsträger gewährleistet. Zur Sicherstellung dieser Löschwasseremittierungen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden: - an öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten nach DIN 3221, - Löschwasserzisterne nach DIN 1422/10, - Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder - sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Einnahmestellen nach DIN 14210. Die Hydranten der U. U. mit zeitweilig hohen Grundwasserständen zu rechnen. Der Abstand zwischen dem Hydranten und der Regel höchstens 80 bis 110 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen. Es ist sicherzustellen, dass Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsfelder für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfung- und Rettungsdienste vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) anzuwenden.

7. Die Aussagen des geotechnischen Gutachtens sind zu beachten (GEOTECHNIK (2003): Geotechnischer Untersuchungsbericht zur Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Bebauungsplans "Pfingstbornwiese" in Warmstroh / Mainz).

8. Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderung der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sollten beachtet werden.

III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Zur Kreisstraße K 13 hin wird die Bauverbotzone nach § 22 (1) Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) eingezeichnet. Dieser Bereich ist in Bebauung freizuhalten.

IV. Hinweise

A. Allgemeine Hinweise

1. Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung) und erwünscht. Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelt so großen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundabsicherung des Regenwassers zur Nutzung (VN) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswasser (VR) bei gleichzeitiger großräumiger Ableitung in den Kanal. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina. Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die Trinkwasser- und Brauchwasserleitungen getrennt verlaufen. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwasser entstehen, die eine falsche Leitung im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisfeld "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme dem abnehmenden Verbraucher anzugeben bzw. dem Betreiber mitzuteilen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren. Schließlich ist auf Grund der neuen Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwasserzisternenanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.

2. Das Oberflächengewässer kann in Form offener Ableitung in dafür vorgesehene Mulden und Gräben oder in Rinnen der angrenzenden Straßen entsorgt werden.

3. Die Ableitung evtl. anfallender Dränagegewässers in ein Gewässer bzw. in das Kanalsystem ist nicht zulässig.

4. Im Plangebiet ist U. U. mit zeitweilig hohen Grundwasserständen zu rechnen. Daher ist mögl. die Ausführung von wasserdichten Kellern (Ausbildung als Wanne) erforderlich, oder es ist auf Keller ganz zu verzichten.

5. Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird in die Beachtung der technischen Regeln des DVGW-Regelwerks gebeten: W 405: Wasserversorgung Rohmetz/Wasserver; W 331: Wasserversorgung Rohmetz-Amaturen. Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwasseremittierung ist durch den Grundstücksträger zu erbringen. Als ausreichende Menge zur Löschwasseremittierung wird eine Wassermenge von mindestens 48 m³ pro Stunde bzw. 800 l/min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angegeben. Diese ist, laut Schreiben des Wasserwerks Wasserversorgung Trömbelchen vom 07.08.2004 an die Verbandsgemeindeverwaltung Stromberg, von Wasserversorgungsträger gewährleistet. Zur Sicherstellung dieser Löschwasseremittierungen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden: - an öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten nach DIN 3221, - Löschwasserzisterne nach DIN 1422/10, - Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder - sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Einnahmestellen nach DIN 14210. Die Hydranten der U. U. mit zeitweilig hohen Grundwasserständen zu rechnen. Der Abstand zwischen dem Hydranten und der Regel höchstens 80 bis 110 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen. Es ist sicherzustellen, dass Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsfelder für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfung- und Rettungsdienste vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) anzuwenden.

7. Die Aussagen des geotechnischen Gutachtens sind zu beachten (GEOTECHNIK (2003): Geotechnischer Untersuchungsbericht zur Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Bebauungsplans "Pfingstbornwiese" in Warmstroh / Mainz).

8. Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderung der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sollten beachtet werden.

9. Im Rahmen der Baumaßnahmen entfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und entsprechend der Verfügbare Menge zu schützen. Der Mutterboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleiben und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaußub aus anfallenden Baubearbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst originale Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

10. Treten bei Erd- und Baubearbeiten Funde zutage, so sind diese zu sichern und gemäß § 21 (2) des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes unverzüglich (über die Untere Denkmalschutzbehörde, die Verbandsgemeindeverwaltung oder die Gemeindeverwaltung) dem Landesamt für Denkmalpflege / Abteilung Archäologische Denkmalpflege zu melden.

11. Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten. Demnach sind die Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege um 0,50m zurückzusetzen.

12. Das RWE stellt darauf hin, dass die Baugrundstücke bei der Erschließung des Baugbietes mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen werden, die später bis zu den Neubauten verlagert werden. Die Kabel werden unter elektrischer Spannung stehen. Mit Baubearbeiten darf erst nach Abstimmung mit RWE begonnen werden.

13. Die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens (Pies (2004): "Gutachterliche Stellungnahme zum geplanten Neubaugebiet "Pfingstbornwiese" der Ortsgemeinde Warmstroh" vom 02.06.2004. Boppard) sind zu beachten. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

B. Landesplanerische Hinweise

1. Auf die Aussagen des landesplanerischen Planungsbeitrages zur ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes zum Schutz von Boden und Grundwasser, zu sonstigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zu den sonstigen vorgesehenen landesplanerischen Maßnahmen (Pflanzungen, Ansaaten etc.) wird hingewiesen. Dieser landesplanerische Planungsbeitrag wird zusammen mit dem Bebauungsplan in der Verbandsgemeinde Stromberg zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereit