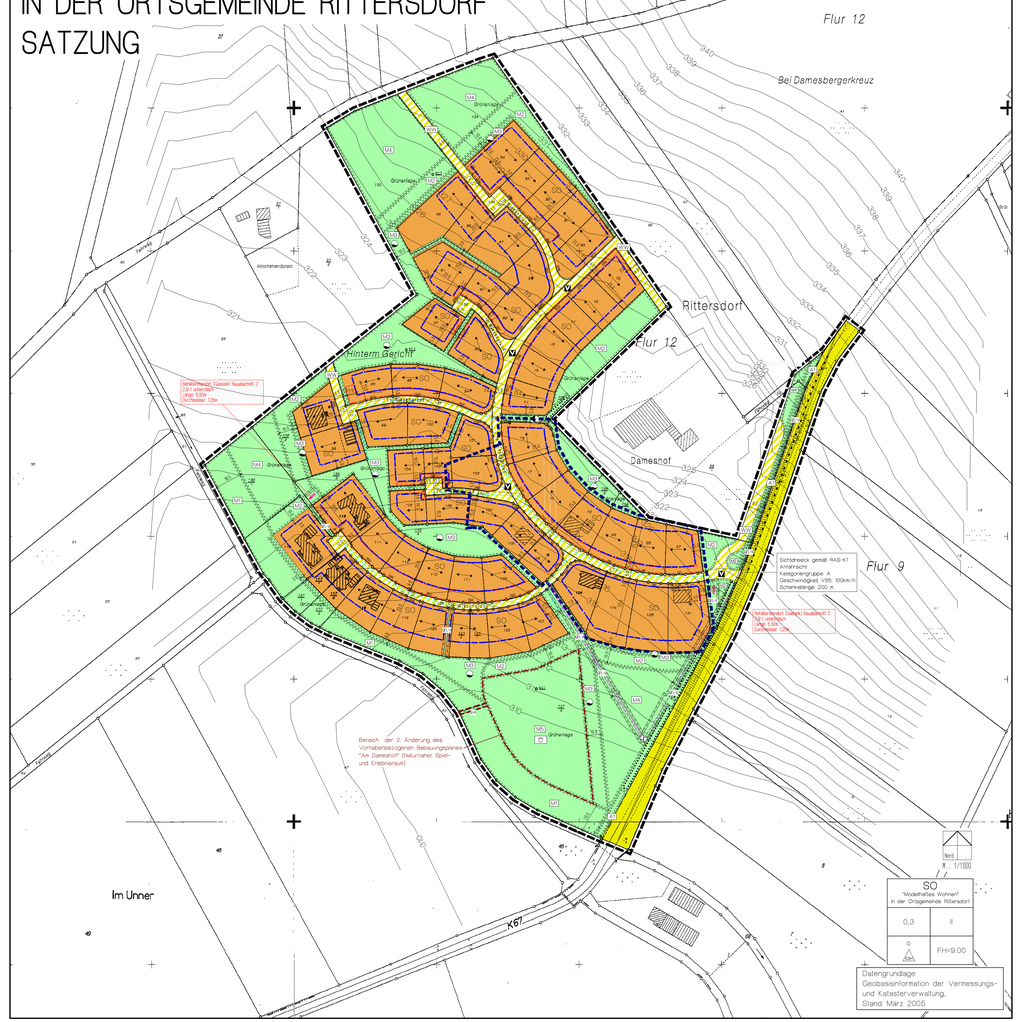
2. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "AM DAMESHOF" IN DER ORTSGEMEINDE RITTERSDORF

SATZUNG



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO "Sonstiges Sondergebiet modellhaftes Wohnen" zur Erforschung und Nutzung regenerativer und alternativer Energien sowie zu Anwendungs- und Demonstrationszwecken in Wohnungsbau (§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,3	Grundflächenzahl GRZ	(Beispiel)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(Beispiel)
FH=9,00	Firsthöhe als Höchstmaß	(Beispiel)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o offene Bauweise
- Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- Ausfahrt
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- WW Wirtschaftsweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Elektrizität
- Pumpwerk

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünflächen
- Naturnaher Erlebnisspielraum

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGLUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- M1 Entwicklung von naturnahen Uferstreifen entlang des Quellbaches
- M2 Landschaftstypische Einbindung der Sondergebiete in die angrenzende Kulturlandschaft
- M3 Anlage von Gräben-Mulden-Systemen
- M4 Entwicklung von Streuobstwiesen und Strauchhecken
- M5 Naturnaher Erlebnisspielraum
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A1 Ergänzung der straßenbegleitenden Hecke entlang der K 67 durch weitere Bepflanzung
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 37 Flurstücksgrenze laut Kataster
- 37/1 Flurstücksnummer laut Kataster
- 5 Bemaßung in Metern
- Gebäude laut Kataster
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Schmutzwasserkanal
- Regenwasserkanal
- Druckleitung
- 0,4 kV Niederspannungskabel
- Freizuhaltendes Schlitzreich nach Ras-K1
- Baubeschnitt 1 weitere Baubeschnitte sind an vorangegangene anzuschließen
- Bereich Naturnaher Spiel- und Erlebnisraum der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Dameshof"
- G-A Gehrecht zugeordnet der Allgemeinheit
- GFL-A Geh-, Fahr- Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit
- GFL-V Geh-, Fahr- Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141; 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.12.2003 (BGBl. I S. 1999)
2. Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Sicherung des Wohnbaulandes (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) mittelwendme die §§ 1 bis 3 sowie die Anlage PlanV 90 und die DIN 18703.
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
5. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) i.d.F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 396)
6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29)
7. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz-LPG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch §§ 40 und 43 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29).
8. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S.880), zuletzt geändert durch Artikel 2 des gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S.1973).
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.06.1997 (BGBl. I S. 1442).
10. Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S. 11), zuletzt geändert durch Artikel 69 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29).
11. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStraßG) i.d.F. vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 70 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29).

BESTANDTEILE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1/1000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist als Broschüre beigefügt.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	SO "Modellhaftes Wohnen" in der Ortsgemeinde Rittersdorf		Beispiel
Grundflächenzahl	0,3	II	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	o		
Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig		FH=9,00	Firsthöhe als Höchstmaß

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Nutzungsarten festgesetzt:

SO-Gebiete, dienen **"sonstiges Sondergebiet modellhaftes Wohnen" zur Erforschung und Nutzung regenerativer und alternativer Energien sowie zu Anwendungs- und Demonstrationszwecken im Wohnungsbau gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 8, 9 und 9 BauGB

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. ein Gemeinschaftshaus für Dienstleistungsgewerbe, Restauration, Beherbergungsbetriebe sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Läden, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
2. untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Gebiet gelegenen Grundstücke oder den Baugebieten selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
3. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintragung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ 0,3) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und die Zahl der Vollgeschosse (II) gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Sie der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen von Gebäuden und Garagen sowie von Nebenanlagen mitzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Zahl der Vollgeschosse auf II als Höchstgrenze festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. Die Firsthöhe darf 9,00 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe beträgt 5,00 m. Ausgenommen die Bestimmung des Gebäudes vom der Bezugsfeld für ausnahmsweise angrenzender erschließenden Verkehrsfläche bei: bei Errichtung des Gebäudes: von der Talseite ihr ist 100% anzulegen. Ausgenommen angrenzender Geländeoberfläche in der Gebäudemitte - nicht überschritten werden.

1.2 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 19, 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die längsten Teile der Traufe sind parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten. Abweichungen bis zu 10° sind zulässig. Weitergehende Abweichungen können zugelassen werden, wenn durch den Einbau von solaren und verwandten Energiegewinnungsanlagen eine abweichende Firstrichtung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich oder vorteilhaft sinnvoll ist.

1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei festgesetzt (Beispiel).

1.5 BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Gebäude sind konstruktiv und vom Grundriß her so zu gestalten, daß ihr Energiebedarf 85 W/m²/Jahr und Jahr nicht überschreitet. Hierzu dienen folgende k-Werte als Orientierung:

Außenwand:	0,20 W/(m²K)
Fenster:	0,20 W/(m²K)
Dächer:	0,15 W/(m²K)
Keller:	0,25 W/(m²K)

Jeden Bauantrag ist ein rechnerischer Nachweis zum Wärmeenergiebedarf des Gebäudes beizufügen (nach dem Berechnungsverfahren der Passivhaus Projektierung des Passivhaus-Institutes in Darmstadt).

1.6 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Garagen müssen mit ihrer Einfahrt einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

1.7 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in Bebauungsplan als Windschutzstreifen (Anflanzlich) markierten Flächen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von ständigen Sichtbehinderisen freizuhalten. Bitsucher, Hecken und Gebüsche dürfen hier eine Höhe von 0,70 m als Ebenbrand der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

1.8 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsberuhigter Bereich

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung "V wird als "verkehrsberuhigter Bereich" (Zeichen 325/326 StVO) festgesetzt und entsprechend dieser Funktion als Mischfläche oder Straßenraum mit weicher Trennung eingebaut.

Wirtschaftsweg

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg ("WW") dienen der Erschließung der angrenzenden Grünflächen,

um, deren Pflege mit Maschineneinsatz zu gewährleisten. Sie sind als Wirtschaftswege entsprechend dieser Funktion auszubauen. Darüber hinaus wird hier eine Anbindung korrigiert Bürgersteige dürfen hier eine Höhe von

1.9 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen ist auf der gekennzeichneten Fläche ein naturnaher Spiel- und Erlebnisraum zu errichten.

1.10 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwicklung von naturnahen Uferstreifen entlang des Quellbaches (Ordnungsziffer M1):

Die Ordnungsziffer M1 sind der natürlichen Sukzession zu überlassen; sich entwickelnde Pflanzenbestände sind zu dulden.

Mand und der Einsatz von Düngemitteln sowie Pestiziden ist nicht gestattet. Eventuell vorhandene Dränagen sind zu verschließen oder zu beseitigen (Verzugsgen)

In den Uferstreifen sind zudem je 1000 m² 3 Unterstände in unregelmäßiger Anordnung zu errichten.

Jegliche Zugänglichkeit (z.B. Reitsten oder Befahrbar) der Uferstreifen sollte - zunindest mittelfristig - unterbunden werden (z.B. durch Anbringen einer ordnlichen Einfriedung).

Landschaftstypische Einbindung der Sondergebiete in die angrenzende Kulturlandschaft (Ordnungsziffernkette M 2):

Den Sondergebieten ist eine eingrünende 3 m breite Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen anzulegen. Je angefangene 100 m² sind in diesen Hecken mindestens 40 Sträucher in gestuften Aufbau zu pflanzen.

Davor sind ca. 1 m breite Krautsäume zu entwickeln, welche nur sporadisch und alternierend zu mähen sind.

In den verbleibenden Teilflächen sind je angefangene 100 m² ein Obsthochstamm zu pflanzen.

Die Obsthochstämme sind durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten.

Das Schnittgut kann verwendet zur Einrichtung von Haufenkernen[1]. In den Hecken aufgebrachtes weiden, überwiegend soll es aber abtransportiert werden.

Als Unterstützung der Ortsgerichte sind Eidesleistungen zu entwickeln, welche zunächst zur Ausfeuerung zweimal jährlich in der zweiten Monatshälfte des Juni und im September unter Abtransport des Mähgutes zu mähen sind, frach ca. 5 Jahren (ab Beginn der Pflegemaßnahmen) sind die Flächen nur noch einmal jährlich im Oktober unter Abtransport des Mähgutes zu mähen.

Alternativ ist auch ein extensive Schafbtrift zur Pflege der Wiesen zulässig.

Der Einsatz von Düngemitteln[2] sowie Pestiziden ist unzulässig.

Anlage von Gräben-Mulden-Systemen in Größnüchen in Plangebiet (Ordnungsziffernkette M 3):

In Größnüchen[3] innerhalb des Plangebietes sind dezentrale Gräben-Mulden-Systeme anzulegen, um im Plangebiet entstehenden unbelastete Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen, Verkehrsflächen[4]) rückzuhalten bzw. zu versickern.

Alternativ kann das anfallende unbelastete Oberflächenwasser auch bodfrachtig in den Größnüchen versickert werden.

Die Größnüchen sind mit Landschaftsnahen feuchter Standorte[5] anzupflanzen zudem sind die Größnüchen unregelmäßig mit Bäumen und Sträuchern frischer, feuchter und nasser Standorte zu bepflanzen[6].

Ist eine vollständige Versickerung / Rückhaltung von Oberflächenwasser in den Größnüchen rechnerisch nicht möglich, können z.g. Dulterne einen Überlauf erhalten, um überschüssiges Wasser in die bestehende namenlose Gewässer zu übergeben[7].

Entwicklung von Streuobstwiesen und Strauchhecken (Ordnungsziffernkette M 4):

In den Ordnungsbereichen M 4 sind je angefangene 1000 m² 10 Obsthochstämme zu pflanzen.

Die gepflanzten Obsthochstämme sind durch Pflegeschnitte[8] dauerhaft zu erhalten; diese Schnitte haben jeweils nur abschnittsweise zu erfolgen.

Das Schnittgut kann verwendet zur Einrichtung von Haufenkernen[1] in der Fläche aufgeschichtet werden, überwiegend soll es aber abtransportiert werden.

Als Unterstützung der Obstgärtne sind Eidesleistungen anzulegen bzw. zu entwickeln, welche zunächst zur Ausfeuerung zweimal jährlich in der zweiten Monatshälfte des Juni und im September unter Abtransport des Mähgutes zu mähen sind, frach ca. 5 Jahren (ab Beginn der Pflegemaßnahmen) sind die Flächen nur noch einmal jährlich im Oktober unter Abtransport des Mähgutes zu mähen.

Alternativ ist auch ein extensive Schafbtrift zur Pflege der Wiesen zulässig.

Der Einsatz von Düngemitteln[2] sowie Pestiziden ist unzulässig.

Die Hecken sind mit Landschaftsnahen Sträuchern[9] anzupflanzen sowie zwischenzeitlich entstehende Lücken durch Sträuchern zu ergänzen.[10]

Im Übergang zu diesen anzupflanzenden Sträuchereien sind Krautsäume zu entwickeln, welche nur sporadisch und alternierend zu mähen sind.

Anlage eines naturnahen Spiel- und Erlebnisraumes (neuer Ordnungsziffernkette M5):

Die Grenzen der Fläche zur Anlage eines naturnahen Spiel- und Erlebnisraumes M 5 ist eine 2 mindestens 10% hoher Hecke mit einer zwei- bis dreireihigen Strauchpflanzung zu versehen. Die Bepflanzung ist mit Sträuchern frischer, feuchter und nasser Standorte zu bepflanzen. Es sollen Sträucher ausgewählt werden, die zur Anlockung von Vögeln geeignet sind.

Dies in der Flächen entstehende unbelastete Oberflächenwasser soll über oberflächennahe Versickerung / Oberflächenspeicher zwischen Hecke und Spielfläche zur Versickerung gebracht werden. Dabei ist eine Versickerung über bewachsene Bodenzone zu bevorzugen.

Die Anlage dieser Versickerungsmulde ist so zu gestalten, daß sie als Spielgelände genutzt werden und dabei ihre Funktion erfüllen kann.

Die Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken:[11]

Auf den privaten Grundstücken der Sondergebiete ist das hier anfallende unbelastete Oberflächenwasser (z.B. von Dachflächen) in dezentralen Mulden-Rigolen-Systemen[12] und / oder breitflächig[13] zu versickern oder rückzuhalten.

Ist eine vollständige Versickerung / Rückhaltung von Oberflächenwasser in den privaten Grundstücken rechnerisch nicht möglich[14], haben z.g. Anlagen einen Überlauf zu erhalten, um überschüssiges Wasser in die angrenzende Fläche zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet[15] zu übergeben.

Anlage von versickernden Trockenmauern und Steingabionen in den Sondergebieten:

In den Sondergebieten sind versickernd ein- oder mehrhäuptige Trockenmauern oder Steingabionen anzulegen. Hierzu sind u.a. örtliche Gesteine, welche bei baulichenden Einbauten anfallend der Bauvorhaben entfallen, zu verwenden. Darüber hinaus sind nur Kalksteine lokaler Herkunft zu verwenden.

Zeitliche Bindung / Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen:

Die landespflegerischen Maßnahmen: Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken; Anlage von versickernden Trockenmauern und Steingabionen in den Sondergebieten; Innere Begrünung der Sondergebiete; Anlage von Gräben-Mulden-Systemen und Ödlandne Sachbepflanzung sind bzw. sollen in den Phase der Vegetationsperiode durchführen, die der hoizungsfähigkeit bzw. Rückgefähigkeit der jeweiligen baulichen Anlage auf den Grundstücken folgt.

Die landespflegerischen Maßnahmen: Entwicklung von naturnahen Uferstreifen entlang des Quellbaches (Ordnungsziffernkette M1); "Landschaftstypische Einbindung der Sondergebiete in die angrenzende Kulturlandschaft (Ordnungsziffernkette M 2); Entwicklung von Streuobstwiesen und Strauchhecken (Ordnungsziffernkette M 4) und Ergänzung der straßenbegleitenden Hecke entlang der K67 durch weitere Pflanzungen (Immissionsschutz- bzw. Sichtschutzpflanzungen) (Ordnungsziffernkette A1) und spätestens innerhalb der nächsten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Fertigstellung der ersten Bauabschnitte des Erschließungsstraße (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) durchzuführen.

Die Anlage von Gräben-Mulden-Systemen in Größnüchen im Plangebiet (Ordnungsziffernkette M3) sowie die Anlage von Spiel- und Erschließungsstraße (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) durchführen, spätestens jedoch bis zur Fertigstellung der Erschließungsstraße abzuschließen.

Die Anpflanzen von Straßenbäumen in den Verkehrsflächen ist spätestens innerhalb der nächsten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Fertigstellung des beschlossen Abschnittes der Erschließungsstraße (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) durchzuführen.

1.11 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die in der Planzeichnung bezeichneten Flächen wird ein Geh, Fahr-, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger bzw. der Allgemeinheit festgesetzt.[16]

1.12 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Ergänzung der straßenbegleitenden Hecke entlang der K 67 durch weitere Pflanzmaßnahmen (Immissionsschutz- bzw. Sichtschutzpflanzungen) (Ordnungsziffernkette A1):

In Ergänzung zu den vorhandenen Hecken entlang der K 67 sind in straßenbegleitenden Pflanzstreifen (Ordnungsziffernkette A1) je 100 lfd. Meter 8 Straßenbäume anzuordnen zu pflanzen, wobei hier vorzugsweise (mind. 75 % Anteil) Quercus robur (Stiel-Eiche) zu verwenden ist.

Innere Durchgrünung:

Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum oder Obsthochstamm und 5 Sträucher außerhalb der Ordnungsziffernkette der Maßnahmen M1 - M5 und A1 zu pflanzen.

Fassadenbegrünung:

Fassadenflächen im Plangebiet, die auf einer Länge von 6 m keine Fenster, Türen oder Öffnungen aufweisen, sind mit Kletterpflanzen je angefangene 2 m mindestens 3 Kletterpflanzen zu bepflanzen. Bei nicht selbstklimmenden[17] Kletterpflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfen anzubringen.

Soweit besondere Gründe dieser Fassadenbegrünung entgegenstehen, ist es ersatzweise zulässig, je angefangene 5 m fenster-, tür- oder fürlose Fassade einen Strauch zur inneren Durchgrünung zu pflanzen.

Anpflanzen von Straßenbäumen in den Verkehrsflächen:

Die Verkehrsflächen sind mit Straßenbäumen zu begrünen.

Je 100 lfd. Meter sind hierzu durchschnittlich mindestens 6 Straßenbäume zu pflanzen.

Die Straßenbaumpflanzungen sind mit Baumscheiben zu versehen, sollten sie nicht in offenen Beeten gepflanzt werden.

Begrünung von Stellplatzanlagen:

Auf Stellplatzanlagen: ist je angefangene vier Stellplätze mindestens ein Laubbaum im stumpfen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen.

Die Straßenbaumpflanzungen sind mit mindestens 4 m² großen Baumscheiben zu versehen, wobei eine Mindestbreite von 2 m nicht unterschritten werden darf.

Extensive Dachbegrünung:

Die Dachflächen der flachgeneigten Dächer bis 20° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten.

Soweit besondere baulichrechte Gründe in Hinblick auf die Nutzung der Sonnenenergie (dieser Dachbegrünung entgegenstehen, ist es ersatzweise zulässig, je angefangene 200 m² Dachfläche einen zusätzlichen Laubbaum zur inneren Durchgrünung zu pflanzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBauO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 88 Abs. 1 LBauO)

2.1.1 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer, Pultdächer und aus Satel- und/oder Pultdächern zusammengesetzte Dächer zulässig. Bei Satteldächern ist die Dachneigung im Hinblick auf die Nachbarschaftlichkeit zwischen den Firsten der beiden Hauptdächer mindestens 10° zu gestalten.

2.1.2 Dachneigung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für Hauptgebäude die Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.

2.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachpfannen in dunkler und matter Färbung sowie Schiefer und Zink zulässig.

Für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen kann von den Festsetzungen zur Dachgestaltung abgewichen werden.

2.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig.

2.1.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Holz- und/oder Putzfassaden auszuführen. Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinungsform können ausnahmsweise zugelassen werden.

Zusätzlich ist die Verwendung von einheimischen Natursteinen möglich, jedoch nur in untergeordneten Umfang.

Unzulässig sind insbesondere Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

Für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen kann von den Festsetzungen abgewichen werden. Glänzende Materialien sind jedoch nicht zulässig.

Holzschutzmittel in Verbindung mit Fassaden sowie Eichenbeplankungen bei sonstigen Vollholzkonstruktionen sind unzulässig.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- oder Ziergarten anzulegen.

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit offenporigen Belägen (z.B. mit Rasenfugen-, bzw. Rasengittersteinen oder Pflaster mit hohem Rugenanteil) auszuführen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.

2.3 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur landschaftstypische Hecken und Sträucher (z.B. Hainbuche, Beerensträucher) sowie Holzzäune zulässig. Auf der straßenzugewandten Seite dürfen sie eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Letzteres gilt nicht bei zur Straße gerichteten Hauptgiebeln. Unter Hauptgiebeln (im Sinne der Satzung) sind Giebelwände mit Eingangstüren zu verstehen. Es ist zulässig, die Einfriedung des bäuerlichen Hofbereiches mit Fahrtor, Durchfahrt und hydraulischem Auto- sowie dem dem Wohnbereich angegliederte Terrasse gelegenheitsfrei bis.

Bei zur Straße gerichteten Hauptgiebeln darf die Höhe der Einfriedung 2,00 m nicht überschreiten.

2.4 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 und § 88 Abs. 2 LBauO)

Mit der Vorlage von Bauanträgen sind zusätzliche Freiflächengestaltungspläne zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Die Freiflächengestaltungspläne sollen grünordnerischen Maßnahmen vorsehen, welche (nach Prüfung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde) Bestandteil der jeweiligen Baugenehmigung werden.

2.5 IMMERGRÜNE BÄUME

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 und § 88 Abs. 2 LBauO)

Die Anpflanzung von immergrünen Bäumen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in natürlichem Zustand zu erhalten und vor Verwüstung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 beziehungsweise die Bodenschutzgesetze und der Oberbodengesetzung.
2. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".
3. Für die Befestigung der öffentlichen und privaten Wege, Plätzen ist der eine Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz "Grenzabstände für Pflanzen" zu beachten.
4. Die Ausbaute zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
5. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten. Einzelgutachten gemäß § 2 Abs. 3 der Landesbauordnung sind bei Bedarf anzufertigen bezüglich Grundwasserverhältnisse, Hangwasser, Fundamentierungsbedingungen des Denkmalschutzes und Altlastenverdachte (§ 17 BBodPSG) unverzüglich gemeldet werden.
6. Gemmlung und Verwendung von Niederschlagswasser nach § 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG
7. Brauchwasserentnahmen
8. Um Trinkwasser einsparen zu ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z.B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) einmal Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an.
9. Die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete - Teil 1: Schutzgebiete für Trinkwasser und Richtlinien für baulichrechte Maßnahmen an Straßen in Wasergewinnungsgebieten" (RiStWag) sind zu beachten.
10. Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über ein getrenntes Leitungsnetz oder über oberflächig in die Fläche versickernden Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden.

4 ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der Landespflegerischen Festsetzungen (Kapitel 1.12) sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans.

Laubbäume und Sträucher zur inneren Durchgrünung:

Laubbäume:
Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm (nach Güteestimmungen für Baumschulpflanzen)

Hinweis / Empfehlung:
Laubbäume welche aufgrund ihrer späten Blattaustriebes und / oder der Ausbildung des (blütenlosen) Aehn und Stielbeetes, wenig geeignet Verkehrsbegrünungen hinsichtlich von Dolgerscheinen herbei, sind im Folgenden unterstrichen (kursiv).

Fraxinus excelsior	-	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traulen