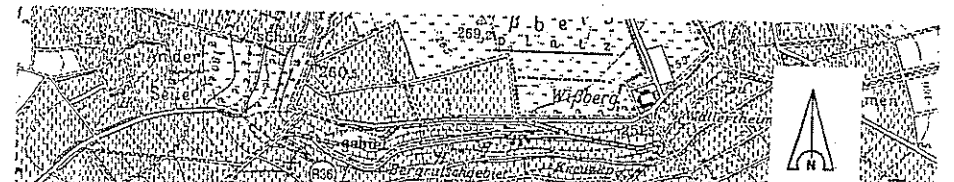
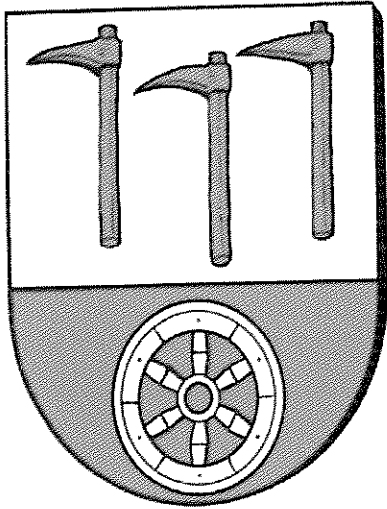


SA	SATTELDACH	WD	WALMDACH
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL	MI	MISCHGEBIET
0,4	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	28° - 45°	ZUL. DACHNEIGUNG
---	BAUGRENZE	ED	EINZEL-, DOPPELHÄUSER
I	1 VOLLGESCHOSS	o	OFFENE BAUWEISE
[Hatched Box]	GRÜNFLÄCHE (§3 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)	↔	FIRSTRICHTUNG
[Thick Dashed Line]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)		

ÜBERSICHTSPLAN OG GAU - BICKELHEIM



Bebauungsplan „Burggasse“



Ortsgemeinde Gau Bickelheim

Bebauungsplantext und Begründung

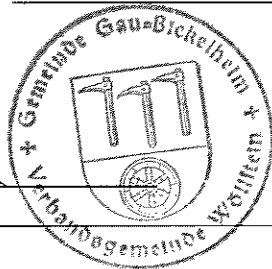
Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom
29.03.2004

AUSGEFERTIGT:

GAU-BICKELHEIM den 02.08.2004

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Müller', written over a horizontal line.

Ortsbürgermeister



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Burggasse“, Gau-Bickelheim

Inhalt	Seite
1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	2
1.1 Art der baulichen Nutzung	2
1.1.1 Mischgebiet	2
1.2 Maß der baulichen Nutzung	2
1.2.1 Grundflächenzahl	2
1.2.2 Geschossflächenzahl	2
1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen	2
1.2.3.1 Bezugspunkt	2
1.2.3.2 Firsthöhe	2
1.2.3.3 Traufhöhe	
1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	3
1.3.1 Offene Bauweise	3
1.3.2 Nebenanlagen	3
1.4 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3
1.4.1 Pflanzstreifen	3
1.4.2 Bepflanzung	3
2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	4
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	4
2.1.1 Einfriedungen	4
2.1.2 Dachformen	4
2.1.3 Materialien im Dachbereich	4
2.1.4 Mülltonnenabstellplätze	4
2.2 Hinweise	4
3.0 Anhang (Liste 1)	5

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Burggasse“ gem. § 34 Abs. 4 Ziff. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG der Ortsgemeinde Gau Bickelheim

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Baugebiet gem. § 1 (3) BauNVO

MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

1.2.2 Geschossflächenzahl

Gemäß § 20 BauNVO wird die Geschossflächenzahl auf 0,4 festgesetzt.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16,18 BauNVO)

1.2.3.1 Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Straßenoberkante.

1.2.3.2 Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe wird auf max. 10 m festgesetzt.

1.2.3.3 Traufhöhe

Die Traufhöhe darf bei Gebäuden 5,50 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1 Offene Bauweise

Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise (gem. § 22 Abs. 1 BauNVO)
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)
Die vordere Baugrenze beträgt 5 m. (gem. § 23 Abs. 1 BauNVO)

1.3.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Genehmigungsbedürftige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

1.4.1 Pflanzstreifen

Zum Außenbereich in nordöstlicher Richtung (Wiesbach) ist ein 3,50 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Er ist zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten mit standortgerechten Gehölzen der Gehölzartenliste Standort 4 des Landkreises Alzey-Worms.

1.4.2 Bepflanzung

Die Bepflanzung ist wie folgt durchzuführen:

Auf den im Plan gekennzeichneten Grünflächen entlang der Parzelle 71 in nordöstlicher Richtung (Wiesbach) des Geltungsbereiches sind alle 2,25 m² ein Strauch oder ein Baum 2. Ordnung anzupflanzen. Die Pflanzung soll als zweireihige, freiwachsende Hecke im Raster 1,5 x 1,5 m durchgeführt werden.

Folgende Gehölzstärken sind zu pflanzen: Bäume 2. Ordnung mindestens Heister h= 100/125 cm, Sträucher mindestens 90-100 cm hoch. Innerhalb der freiwachsenden Hecke ist mindestens alle 10 m ein Baum 2. Ordnung anzupflanzen.

Je 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung (oder Obstbaum Hochstamm) mit mindestens 16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen und zu erhalten. Dabei sollen Pflanzen aus der beigefügten Liste genommen werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Notwendige Zufahrten und Stellplätze sind mindestens zu 30 % mit bodendeckenden Stauden oder Rasen zu begrünen, z. B. durch Rasengittersteine, Rasenpflaster o. ä. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB i. V. M. § 86 (1) Nr. 1 LBauO

2.1.1 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 80 cm einschließlich Sockel zulässig. Einfriedungen außerhalb des Vorgartenbereiches (5 m) können bis zu einer Höhe von 1,25 m errichtet werden (nur Zäune und lebende Zäune).

Bei Einfriedungen im Bereich von landwirtschaftlichen Wegen ist ein Abstand von 0,5 m zu diesen einzuhalten. Die Zufahrt zu den Garagen und Abstellplätzen ist gem. § 12 LBauO zu gewährleisten.

2.1.2 Dachformen und Dachneigung

Zulässig sind Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° bis 45°.

Die Bedachungsform der Garagen muss dem Hauptgebäude angeglichen sein. Bei Garagen ist eine Dachneigung von 18 – 25° zulässig.

2.1.3 Materialien im Dachbereich

Als Bedachungsmaterial sind zulässig gebrannte, naturfarbene Ziegel jeder Art und ziegelfarbene Zementdachpfannen in den Farben naturrot bis dunkelbraun.

2.1.4 Mülltonnenabstellplätze

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblick abzuschirmen.

2.2 Hinweise

Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken sind die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland- Pfalz einzuhalten.

Bei Einfriedungen ist § 42 Nachbarrechtsgesetz Rheinland- Pfalz zu beachten.

Bei Anpflanzungen gegenüber Wirtschaftswegen und landwirtschaftlichen Grundstücken sind die Abstände nach § 44 bzw. § 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland- Pfalz einzuhalten.

Bodenfunde müssen dem Amt für Denkmalpflege, Mainz, gemeldet werden.

Infolge der nahen Lage des Gebietes zum Wiesbach muss mit hohen bzw. zeitweilig hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Entsprechende Vorkehrungen (z. B. Weiße Wannen) sind von den Bauherrn zu treffen.

Brandschutz: Eine Löschwasserentnahme ist sichergestellt durch das öffentliche Versorgungsnetz. Des weiteren besteht die Möglichkeit zur Löschwasserentnahme durch den Wiesbach. Zufahrt durch den Wirtschaftsweg, der parallel zum Baugebiet auf der gegenüberliegenden Seite des Wiesbachs verläuft.

Erkenntnisse über Altablagerungen sind der zuständigen Behörde mitzuteilen.

3.0 Anhang Liste 1 (gem. Standortliste 4 Kreis Alzey- Worms)

<u>Bäume 1. Ordnung</u>	<u>Bäume 2. Ordnung</u>	<u>Sträucher</u>
Ulmus minor Feldulme	Acer campestre Feldahorn	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Ulmus laevis Flatterulme	Carpinus betulus Hainbuche	Prunus spinosa Schlehe
Acer platanoides Spitzahorn	Prunus avium Wildkirsche	Berberis vulgaris Berberitze
Tilia cordata Winterlinde	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Malus silvestris Wildapfel	Crataegus oxyacantha zweigr. Weißdorn
Fagus silvatica Rotbuche	Pyrus pyraeaster Wildbirne	Corylus avellana Hasel
Quercus robur Stieleiche	mind.: Heister 2 x v, h = 100-125 cm	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Mind. : Hochstamm, STU 8 – 10 cm, 3 x v.		Crataegus monogyna eingr. Weißdorn
		Mind.: Sträucher, Normalware, h = 90-100 cm

„Begründung zum Bebauungsplan „Burggasse“, Gau- Bickelheim“

Inhalt	Seite
1.0 Allgemeines	2
1.1 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich	2
1.2 Topographie	4
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Umgebung	4
2.0 Erfordernis der Planung	4
3.0 Städtebauliches Konzept	5
3.1 Rahmenbedingungen	5
3.2 Planungsalternativen	5
3.3 Erschließung Verkehr	5
3.4 Geplante Bebauung	5
3.5 Immissionen und Emissionen	5
3.6 Ver- und Entsorgung	5
3.7 Umweltverträglichkeit	6
4.0 Erforderlichkeit der Planinhalte	6
4.1 Maß der baulichen Nutzung	7
4.2 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
4.3 Nebenanlagen	8
4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	8
4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
5.0 Bodenordnende Maßnahmen	9
6.0 Städtebauliche Rahmendaten	9
7.0 Sonstige Festsetzungen	9

Begründung zum Bebauungsplan „Burggasse“, Gau- Bickelheim

1.0 Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gau- Bickelheim hat in seiner Sitzung am 19.4.1993 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Burggasse“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.5.1993 ortsüblich bekannt gegeben. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet des Bebauungsplanes „Burggasse“ liegt im nördlichen Bereich der bebauten Ortslage von Gau- Bickelheim.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch einen bachbegleitenden Wirtschaftsweg. Im Osten durch bestehende Bebauung (landwirtschaftlicher Betrieb). Im Süden durch ein- und zweigeschossige Bauungen in der Ortslage. Im Westen durch die bebaute Ortslage des Bebauungsplanes „Im Heimersrech“.

Östliche Begrenzung:



Westliche Begrenzung:



Nördliche Begrenzung:



Südliche Begrenzung:



Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sollen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

1.2 Topographie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um nahezu ebenes Gelände in der Ortslage von Gau-Bickelheim.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im zurzeit geltenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wöllstein ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Burggasse“ erfasst und als gemischte Baufläche dargestellt. Damit fügt sich der Bereich des Bebauungsplanes in seine Umgebung ein, welche sich z. Zt. ebenfalls als Mischgebiet darstellt.

1.4 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Umgebung

Der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes wird derzeit als Kleingärten genutzt. Erwähnenswerte Baumbestände befinden sich entlang des Wiesbaches, der im nördlichen Rand des Plangebietes wirtschaftswegbegleitend verläuft. Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gibt es keinen nennenswerten Baumbestand.

Angrenzend an den östlichen Bereich des Planungsgebietes steht, getrennt durch einen Wirtschaftsweg, ein landwirtschaftlicher Betrieb mit zwei Silos (Höhe ca. 10 m). Die restliche, an das Plangebiet grenzende Bebauung besteht überwiegend aus neueren ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden, vorwiegend mit Satteldach.

2.0 Erfordernis der Planung

In Gau- Bickelheim sind noch relativ wenig Baugrundstücke für eine gemischte Nutzung verfügbar. Um der bestehenden Nachfrage an Bauland zu entsprechen und um einen Puffer zwischen dem genannten landwirtschaftlichen Betrieb entstehen zu lassen, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gau- Bickelheim die Aufstellung des Bebauungsplanes „Burggasse“ beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die an die bestehende Ortslage angrenzenden Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Da es im Interesse der Kommune liegt, Wohnbauflächen bereitzustellen und gleichzeitig dörfliche Nutzung nicht auszuschließen, sowie einen Puffer zwischen dem genannten landwirtschaftlichen Betrieb und der Umgebungsbebauung zu schaffen, sollen in der festzusetzenden Gebietsart (Mischgebiet) beide Bedürfnisse berücksichtigt werden.

3.0 Städtebauliches Konzept

3.1 Rahmenbedingungen

Um die geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurden in den politischen Gremien mehrere Möglichkeiten dargestellt und ausführlich diskutiert. Es wurde sich für die jetzt vorliegende Variante entschieden.

Die Haupteinschließung des Gebietes ist über die Burggasse vorgesehen. Die Straße grenzt im südlichen Bereich des Plangebietes. Sie ist bereits ausgebaut und verfügt über alle Versorgungskriterien. Die exponierte Lage am Wiesbach soll jegliche Bebauung außer der überbaubaren Fläche ausschließen. Verschiedene Entwicklungsrichtungen sind nicht mehr möglich. Ökologisch besonders relevant ist die Nähe zum Wiesbach.

3.2 Planungsalternativen

Die Gemeinde Gau- Bickelheim hat sich intensiv mit dem städtebaulichen Entwicklungspotential auseinandergesetzt und hat per Beschluss entschieden, diese städtebauliche Lücke, wie beschrieben, sinnvoll zu nutzen.

3.3 Erschließung Verkehr

Der durch das Baugebiet hervorgehobene Verkehr ist sehr gering und soll direkt über die Burggasse und Pestalozzistraße auf die Haupteinschließungsstraßen des Ortes geleitet werden. Der im nördlichen Bereich bachbegleitende Wirtschaftsweg wird nicht zur Erschließung zugelassen.

3.4 Geplante Bebauung

Die Bebauung ist nur in Form von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Da die Fläche exponiert liegt, sind zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes Regelungen zur maximalen Höhe der Gebäude in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Die Höhenfestsetzungen sollen eine eingeschossige Bebauung mit Dachausbau ermöglichen. Die Festsetzungen einer verbindlichen Firstrichtung wird an den erforderlichen Stellen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.5 Immissionen und Emissionen

Immissionen und Emissionen sind im Bereich des geplanten Baugebietes lediglich durch den, im östlichen Bereich, angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb zu erwarten und im ländlichen Bereich durchaus üblich.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert. Das Abwasser wird über einen Schmutzkanal abgeleitet. Der Kanal ist bereits als Mischwasserkanal in der Burggasse vorhanden. Das Straßenwasser wird ebenfalls in diesen Kanal eingeleitet. Das Oberflächenwasser im privaten Bereich ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Anzustreben ist für den privaten Bauherrn die Brauchwassernutzung. Alternativ das Niederschlagswasser entweder auf den Grundstücken einer Versickerung zugeführt werden oder in den nahegelegenen Wiesbach eingeleitet werden. Hierzu bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

3.7 Umweltverträglichkeit

Die Erforderlichkeit einer UVP ergibt sich aus § 3 Abs. 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in Verbindung mit den §§ 3 a-f UVPG, wobei sich nach Maßgabe der Anlage 1 zum UVPG eine generelle UVP- Pflicht oder eine Vorprüfung ergeben kann. Für die kommunale Planungspraxis sind insbesondere die in der Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18 aufgeführten bauplanungsrechtlichen Vorhaben von Bedeutung. Hier werden zwei Schwellenwerte vorgegeben, die sich an der festgesetzten Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 2 BauNVO) orientieren. Wird die erste Schwelle von 20000 m² überbaubarer Grundstücksfläche erreicht bzw. überschritten, ist eine Vorprüfung durchzuführen. Ab der zweiten Schwelle von 100.000 m² überbaubarer Grundstücksfläche ist eine UVP zwingend erforderlich.

Für die Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes „Burggasse“ besteht aufgrund einer Gesamtfläche von ca. 0,23 ha keine Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3c UVPG und somit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, für die der Umweltbericht den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und die Grundlage für eine Abwägung mit anderen Belangen schaffen soll.

Jedoch wurden die Belange von Natur- und Landschaftsbild in gebotenerem Umfang berücksichtigt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Inaugenscheinanalyse der vorhandenen natur- und landschaftsrelevanten Gegebenheiten können dem Bebauungsplan entnommen werden. Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kommt es zu Verlusten von Kleingärten. Die Versiegelung von Grund und Boden wird durch den Bebauungsplan so gering wie möglich gehalten. Als ausgleichbar ist die Versiegelung von Grund und Boden auf den Grundstücken und dem dazugehörigen Grünstreifen einzuschätzen. Dieser Grünstreifen setzt sich aus dem bisher vorhandenen Wirtschaftsweg und dem 3,50 m breiten Grünstreifen auf den Grundstücken, der von den Grundstückseigentümern zu unterhalten ist, zusammen. Mit dieser Maßnahme würde dem Wiesbach ein Entwicklungsraum und ein Pufferstreifen zur Verfügung gestellt werden. Der Wirtschaftsweg verliert seine Funktion als solches und dient der Herstellung des Grünstreifens entlang des Wiesbachs.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist nach dem Stand des Wissens nicht zu berechnen. Für das Landschaftsbild bzw. die Erholungseignung ist insbesondere die nördliche Randlage prägend. Im Bebauungsplan werden verschiedene Maßnahmen festgesetzt, um die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes zu kompensieren. Dazu werden insbesondere Festsetzungen zur Begrünung des Siedlungskörpers sowie baugestalterische Festsetzungen getroffen. Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Wasserhaushalt werden aufgrund des vorhandenen Kanals vollständig kompensiert. Zusätzlich sind verschiedene versiegelungsbegrenzende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die durch die zusätzliche Bebauung hervorgerufenen Eingriffe werden durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen soweit wie möglich minimiert und im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten im Gebiet ausgeglichen.

4.0 Erforderlichkeiten der Planinhalte

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der städtebaulichen Konzeption ein „Mischgebiet“ gem. § 6 Baunutzungsverordnung fest. Die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Tankstellen, Vergnügungsstätten und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.

Begründung:

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen denen der gesamten Umgebungsfläche, die sich im Flächennutzungsplan ebenfalls als Mischgebiet darstellt. Ziel ist es u. a., eine Wohnbebauung für Familien zu ermöglichen, sowie einen Puffer zu dem

bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb zu entwickeln. Sonstige „dörfliche“ Nutzungen sollen, soweit sie wohnverträglich sind, zugelassen werden können, insbesondere unter dem Aspekt der umliegenden Bebauung, da die angrenzenden Flächen ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen sind. Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihres Flächenbedarfs diesen kleinen Geltungsbereich bzw. den mit ihrem Betrieb verbundenen Immissionen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Geschossigkeit sowie durch Festsetzung zu den Höhen der Gebäude bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf 0,4 festgesetzt. Ergänzend wird geregelt, dass bei Berechnung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ nicht zulässig ist.

Außerdem werden Regelungen bzgl. der maximalen Gebäudehöhe getroffen. Dabei werden sowohl die maximale Firsthöhe (10 m), sowie auch Traufhöhen (5,50 m) festgesetzt.

Begründung:

Die Begrenzung der GRZ auf 0,4 erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes. Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke kann hierdurch auf ein vertretbares Maß beschränkt werden. Die gewählte Bauweise und die voraussichtliche Größe der Baugrundstücke lassen eine derartige Beschränkung der Überbauung der Grundstücke zu, ohne dass dadurch die individuelle Baufreiheit unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Die exponierte Lage des Plangebietes, die Planungsabsicht der Kommune und die Belange des Bodenschutzes rechtfertigen diese Festsetzung. Die Festsetzung zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange – insbesondere das Orts- und Landschaftsbild – beeinträchtigt werden können.

Die exponierte Lage entlang des Wiesbaches und der Umgebungsbebauung machen eine Begrenzung der Gebäudehöhe unabdingbar. Die Höhenfestsetzungen mittels Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit den festgesetzten Dachneigungen gewährleisten eine maßstäbliche und regionstypische landschaftsbildverträgliche Architektur. Die Einschränkung der Gestaltungs- und Baufreiheit der Grundstückseigentümer erscheint aus den dargestellten Gründen vertretbar.

4.2 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze vorgegeben. Auch die Firstrichtung ist vorgegeben.

Begründung:

Die Festsetzungen sollen eine an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ im Plan festgesetzt. Die Dimensionierung der „Baufenster“ lässt großzügige Gestaltungsmöglichkeiten für die einzelnen Bauherren zu. Die Firstrichtung wird nach der Umgebungsbebauung festgelegt.

4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren seitlicher Verlängerung zu errichten. Untergeordnete Nebenanlagen, wie Pergolen, Mülltonnenstellplätze etc., sind auch außerhalb der „Baufenster“ zulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Größere, versiegelnde Nebenanlagen im rückwärtigen Gartenbereich sind nicht zulässig. Es sind somit keine langen, oftmals versiegelten Flächen notwendig. Die rückwärtigen Gartenbereiche bilden eine zusammenhängende Grünzone, die in Verbindung mit den bachbegleitenden Bäumen 1. Ordnung auch ökologische Funktionen übernimmt und nicht durch bauliche Anlagen unterbrochen wird. Trotzdem verbleiben aufgrund der großzügigen Baufensterdimensionierung noch ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von Nebenanlagen.

4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Bebauungsplan werden in der Planzeichnung sowie in den textlichen Festsetzungen zahlreiche Regelungen zur Umsetzung des Kompensationskonzeptes getroffen.

Begründung:

Aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffs und der Umgebungsbebauung wird keine externe Kompensationsfläche festgesetzt. Den Belangen des Landschaftsbildes wird, insbesondere durch die Festsetzung der Gebäudehöhen und Dachgestaltung sowie durch Festsetzung der Grünplanung, Rechnung getragen. Um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren, werden auch Regelungen zur Bepflanzung der einzelnen Baugrundstücke getroffen. Hier sollen, in Anlehnung an den Bestand an Bäumen und Sträuchern ortstypische Baum- und Straucharten gewählt werden. Aus Aspekten des Landschaftsbildes ist zusätzlich auch eine entsprechende Eingrünung durch den im Bebauungsplan gekennzeichneten Pflanzstreifen entlang der Nordgrenze angemessen und ausreichend. Hinsichtlich der Nähe des Baugebietes zum Wiesbach sind keine gravierenden Konflikte zu erwarten. Es besteht z. Zt. keine Vorbelastung entlang des Wiesbaches im gesamten Ortsbereich. Außerdem verläuft direkt bachbegleitend zum Wiesbach ein Wirtschaftsweg, der seine Funktion als solches verliert und als Entwicklungstreifen dem Wiesbach zur Verfügung steht. Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen stellen einen wesentlichen flächenversiegelenden Faktor dar. Um die negativen Auswirkungen dieser Flächen bzgl. des Wasserhaushaltes möglichst gering zu halten, werden für diese baulichen Anlagen wasserdurchlässige Beläge verbindlich vorgeschrieben. Die Nachteile dieser Beläge hinsichtlich ihrer Begehbarkeit erscheint durch die Verwendung von Drain-Pflaster oder Auspflasterung von schmalen Gehstreifen kompensierungsfähig.

4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen auf Grundlage von § 4 BauGB festgesetzt. Der Schwerpunkt der Festsetzung liegt insbesondere auf der Gestaltung der Dachflächen. Daneben sind insbesondere Regelungen der Geschossigkeit, der Höhe des Baukörpers und der Einfriedungen getroffen. Durch diese Maßnahme soll eine homogene Anpassung an den bestehenden Grünbereich und die Umgebungsbebauung geschaffen werden.

5.0 Bodenordnende Maßnahmen

Prinzipiell wird von der Gemeinde kein Ankauf der Bauflächen angestrebt. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist keine Umlegung erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass es im Zuge des privaten Ankaufs zu zweckmäßig bebaubaren Grundstücken kommt.

6.0 Städtebauliche Rahmendaten

Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
Fläche des Geltungsbereiches	0,23	100
Nettowohnbauand	0,09	40
Angeordnete Grünflächen	0,02	10
Zuwegung und Versorgungsflächen	0,01	5
Nicht überbaubare Flächen	0,1	45

Anzahl der Bauplätze ca. 3

7.0 Sonstige Festsetzungen

Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken sind die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetz Rheinland- Pfalz einzuhalten.

Bei Einfriedungen ist § 42 Nachbarrechtsgesetz Rheinland- Pfalz zu beachten. Bei Anpflanzungen gegenüber Wirtschaftswegen und landwirtschaftlichen Grundstücken sind die Abstände nach § 44 bzw. § 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland- Pfalz einzuhalten.

Bodenfunde müssen dem Amt für Denkmalpflege, Mainz, gemeldet werden.

Infolge der nahen Lage des Gebietes zum Wiesbach muss mit hohen bzw. zeitweilig hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Entsprechende Vorkehrungen (z. B. Weiße Wannen) sind von den Bauherren zu treffen.