



- 124 LBAUO
- PRIVATE BZW. ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE
 - SONDERGEBIET GEM. § 11 BAUNVO
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - HAUPTFIRSTRICHTUNG
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
 - BAUGRENZE
 - FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UMFORMERSTATION

Die Genehmigung dieses Bauplanes ist am 21.11.1955...
 lich bekannt gemacht worden,
 den 28.7.95. Gemeinde...
 (Ortsbürgermeister/in)

2. Änderung des Bebauungsplanes „An der Siefersheimer Strasse - Höllberg“ der Ortsgemeinde Wöllstein

Stand:März 2011

1. Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen

Die Änderung des bestehenden und rechtsgültigen Bebauungsplanes „An der Siefersheimer Strasse – Höllberg“ der Ortsgemeinde Wöllstein wird durchgeführt nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Die Änderung erfolgte auf der Grundlage folgender Gesetze und Bestimmungen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585) Wirkung vom 01.03.2010.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. i S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I.S.466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) 5.Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990. (BGBl.1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6
4. Raumordnungsgesetz - Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl.I S.2986), in Kraft getreten am 31.12.2008 bzw. 30.06.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.W.v. 01.03.2010
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Artikel 1 G.v.29.07.2009 BGBl. I S.2542 (Nr.51); Geltung ab 01.03.2010
6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 Das Änderungsgesetz vom 27.10.2009 (GVBl.S.358) dient der Umsetzung der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12.12.2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt.
7. Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchPflG) Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler vom 23.03.1978. zuletzt geändert am 15.09.2009
8. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz In der Fassung vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Landesgesetz zur Änderung der Gemeindeordnung, des Zweckverbandgesetzes und der Landkreisordnung vom 07.04.2009
9. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft vom 28.09.2005 (GVBl.2005, S.387)
10. Landeswassergesetz (LWG) Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl., S.98)

2. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1 Neue bauleitplanerische Ausweisung nach Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. SO : Sondergebiet Seniorenpflegeheim
2. WA 1 : Allgemeines Wohngebiet
Zulässig sind nach §4 (2) BauNVO
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Nicht zugelassen sind gemäß §1, Abs.6, Nr.1 BauNVO i.V.m. §31, Abs.1 BauGB Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 3. Anlagen für Verwaltungen
 4. Gartenbaubetriebe
 5. Tankstellen
3. WA 2: Allgemeines Wohngebiet
Zulässig sind nach §4 (2) BauNVO
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Nicht zugelassen sind gemäß §1, Abs.6, Nr.1 BauNVO i.V.m. §31, Abs.1 BauGB Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO
 3. Anlagen für Verwaltungen
 4. Gartenbaubetriebe
 5. Tankstellen

2.2 Für die Gebiete wurde nach § 9 Abs. 1 BauGB folgendes Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise (§9 Abs, 1 Nr.2 BauGB i.V. mit §§22 und 23 BauNVO) für die einzelnen Baugebiete vorgesehen:

- | | | | |
|----|------|---------------|-------|
| 1. | SO: | GRZ | 0,6 |
| | | GFZ | 1,2 |
| | | Bauweise | offen |
| | | Vollgeschosse | III |
| 2. | WA 1 | GRZ | 0,4 |
| | | GFZ | 1,2 |
| | | Bauweise | offen |
| | | Vollgeschosse | II |
| 3. | WA 2 | GRZ | 0,4 |
| | | GFZ | 0,8 |
| | | Bauweise | offen |
| | | Vollgeschosse | II |

Nach § 22 BauNVO im Zusammenhang mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist eine offene Bebauung vorgesehen.

2.3 Landespflegerische Maßnahmen

Um der ländlichen Struktur gerecht zu werden, wird die auf dem Gelände vorhandene Baumreihe entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze gemäß §9, Abs.1, Nr. 25 b BauGB erhalten und zukünftig gepflegt. Die zurzeit befestigte Fläche der Tennisanlagen wird teilweise durch die Bebauung versiegelt.

Der derzeit bepflanzte Grünstreifen an der südwestlichen Grundstücksgrenze entlang der Schulrat-Spang-Straße wird teilweise im Zuge der Bauarbeiten entfernt und im Anschluß mit entsprechenden Gehölzen und Bäumen gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB bepflanzt. Gemäß Planzeichnung sind drei hochstämmige Laub- oder Obsthochstamm-Bäume (Stammumfang mind. 12-14 cm, Bäume erster Ordnung) nach der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Koniferen sind innerhalb des Pflanzstreifens nicht zulässig. Empfohlen wird die Verwendung von Pflanzen aus der Pflanzliste. Der Pflanzstreifen ist dauerhaft anzulegen und zu pflegen.

Die Abstände gem. Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz sind einzuhalten. Entsprechend sind stark wachsende Bäume zu vermeiden.

Innerhalb des Streifens sind Sträucher und Bäume zweiter Ordnung ausschließlich einheimischer Art zweireihig versetzt zu pflanzen. Bäume zweiter Ordnung sind alle 10m in Reihe zu pflanzen. Im Übrigen werden 4 Stück Gehölz je 10 m² gepflanzt.

Die restliche Fläche mit Ausnahme der Zufahrten und der Flächen für den ruhenden Verkehr wird je nach angrenzender Nutzung, Platzverhältnissen etc. als lockere Gehölzpflanzungen oder Wiese / Sukzession ausgebildet.

2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

2.4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.4.1.1 Dächer

Dachform und -neigung

Im Sondergebiet Seniorenpflegeheim sind Sattel-, Pult- und Walmdächer oder aus diesen Dachformen zusammengesetzte Dächer mit einer Neigung zwischen 20 und 25 Grad zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Sattel- und Walmdächer oder aus diesen Dachformen zusammengesetzte Dächer mit einer Neigung zwischen 18 und 45 Grad zulässig.

Abweichend von den o.g. Regelungen sind geringere, als die festgesetzten Dachneigungen zulässig, sofern die Dächer mit einer Dachbegrünung versehen werden.

Dacheindeckungen

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auf geneigten Dächern zulässig, sofern sie flächenbündig mit der Dachhaut oder parallel zu ihr im Abstand von max. 0,30 m angebracht werden.

Dachbegrünungen sind zulässig.

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Folgende Formen von Dachgauben sind im Bebauungsplangebiet zulässig: Satteldachgauben, Schleppgauben und Dreiecksgauben. Die Breite einer Dachgaube darf max. 2,0 m betragen, bei Dreiecksgauben ist dieses Maß in der mittleren Höhe zu messen. Sollen mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, so darf die Gesamtbreite aller Gauben max. 2/3 der zugehörigen Traufenlänge einnehmen.

Zwerchhäuser sind zulässig.

Dachflächenfenster haben hochrechteckige Formate einzuhalten. Sollen mehrere Dachflächenfenster auf einer Dachfläche angeordnet werden, so sind sie in gleicher Höhe anzubringen.

Dacheinschnitte sind bis zu max. ½ der zugehörigen Traufenlänge, max. jedoch bis zu einer Breite von 4,0m zulässig.

Von den o.g. Festsetzungen abweichende bereits im Plangebiet bestehende Formen von Dachgauben, Dachflächenfenstern und –einschnitten haben Bestandsschutz.

Kniestöcke

Kniestöcke (Drempel) sind in allen Baugebieten bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen von der Oberkante Rohbaudecke bis zur Oberkante Fußpfette zulässig. Durch Fassadenrücksprünge entstehende höhere Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 1,20 m, gemessen von der Oberkante Rohbaudecke bis zur Oberkante Fußpfette zulässig, sofern sie nicht mehr als ½ der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen.

2.4.1.2 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben unzulässig.

Im Sondergebiet und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind ungegliederte, fensterlose Fassadenabschnitte ab einer Größe von 50 qm dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB zu begrünen.

2.4.2 Werbeanlagen

2.4.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.4.2.2 Lichtwerbungen mit bewegtem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

2.4.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.4.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz, Lager- oder Rangierfläche oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. -gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.4.3.2 Entsprechend sind die den überbaubaren Grundstücksflächen vorgelagerten Flächen zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien anzulegen und zu pflegen. Davon ausgenommen sind die notwendigen Ein- und Ausfahrten. Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen in Anspruch genommen werden.

2.4.3.3 Stützmauern und Abgrabungen des bestehenden Geländes zur Anpassung an das Straßenniveau, Terrassierung des Geländes oder zur Fertigstellung einer eingeebnete Bauflächen sind innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur bis zu einer Höhe von max. 2,0 m (gemessen von der Zufahrt – zurzeit Fußweg) und einer Böschungsneigung von max. 1:3 zulässig. Die Böschungen sind zu begrünen und zu bepflanzen.

2.4.3.4 Im Sondergebiet Seniorenpflegeheim und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je 6 Stellplätze für Personenkraftwagen in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen gemäß §9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle, abgestorbene oder kranke Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

2.4.3.5 Stellplatzflächen mit mehr als 4 Stellplätzen sind mit Bäumen und Sträuchern an mindestens 2 Seiten gemäß §9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB zu umpflanzen.

2.4.4 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.4.4.1 Im Sondergebiet Seniorenpflegeheim und in den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m (gemessen von der Straßenoberkante) zulässig. Zulässig sind senkrecht strukturierte Zäune, Mauer oder Mauern mit aufgesetzten Zäunen, Drahtzäune oder Schnitthecken.
An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind diese Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen.

2.5 Nutzungsschablone

Die Eintragungen in die Nutzungsschablone (siehe Planzeichnung) bedeuten im Einzelnen:

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Haustyp im allg. Wohngebiet WA 2	

Beschluß

Der Rat der Ortsgemeinde Wöllstein hat nach §10 i.V.m. §1, Abs. 8 BauGB am 17.3.2011 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Wöllstein, den _____,

Lucia Müller, Ortsbürgermeisterin

3. Hinweise

Nachrichtlich werden folgende Hinweise aus den eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange festgehalten:

1. Kabel Deutschland Vertrieb u. Service GmbH & Co.KG

Eine Versorgung des Plangebietes hinsichtlich der Telekommunikationsleitungen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co.KG mit Breitbandkabel ist von der Great-Barford-Straße aus möglich.

2. Deutsche Telekom AG

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der FGSV, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass durch die Bepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

3. EWR Netz GmbH

Bei Kreuzungen und Näherungen zu Anlagen der EWR Netz GmbH ist entsprechend Rücksicht zu nehmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung festzustellen. Die nachstehenden oder in den Plänen angegebenen Schutzstreifen oder Mindestabstände sind zu beachten.

Beigefügte Pläne	Mindestabstand/ Lichter Abstand	Schutzstreifen/ beiderseits Leitungsmitt
Niederspannungskabelplan	0,2 m	
Straßenbeleuchtungskabelplan	0,2 m	
Mittelspannungskabelplan	0,2 m	
Mittelspannungsfreileitungsplan		10 m
Gas- und Wasserbestandsplan mit		
- Wassertransportleitung (Kennz. HW)	1,5 m	5 m
- Wasserverteilungsleitung (Kennz. VW)	0,4 m	
- Gas Hochdruckleitung (Kennz. HGD)	1,5 m	3 m
- Gas Mitteldruckleitung (Kennz. VGM)	0,4 m	1,5 m
- Gas Niederdruck (kennz. VG)	0,4 m	

Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Bauunternehmen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne schriftlich anzufordern oder bei uns abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle der EWR Netz GmbH Kontakt aufzunehmen.

SGD-Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz

Niederschlagswassernutzung

Niederschlagswasser kann zu Brauchzwecken genutzt werden. Die Träger der Wasserversorgung und das Gesundheitsamt sind zu informieren. Eine Verbindung zum Trinkwassernetz ist verboten. Die Leitungen und Zapfstellen sind so zu kennzeichnen, dass Verwechslungen mit dem Trinkwasser ausgeschlossen sind.

Schmutzwasser

Schmutzwasser ist der kommunalen Kläranlage Wöllstein zuzuführen. Voraussetzung ist, dass der schadlose Abfluss über die vorhandene Kanalisation gewährleistet ist.

Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen ist zurückzuhalten und sollte möglichst über die belebte Bodenzone (z.B. Mulden) versickert werden, sofern keine Altlasten o.ä. diesem entgegenstehen.

Versickerungen sind möglichst breitflächig und ungezielt in flachen Mulden vorzunehmen. Gezielte Versickerungen sind nach dem Wasserrecht erlaubnispflichtig.

Das Zwischenschalten von Zisternen wird empfohlen.

Ist ein Versickern nachweislich nicht möglich, sollte das Niederschlagswasser auf dem Grundstück in Mulden oder Zisternen (Retentionszisternen) zurückgehalten werden. Der Überlauf kann an einen vorhandenen Kanal angeschlossen werden.

Bodenschutz

Sollten Informationen oder Erkenntnisse über Altablagerungen (abgelegte Abfälle), Altstandorte oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder – erosionen (Verdachtsflächen) bzw. schädliche Bodenveränderungen vorliegen oder sich ergeben ist dies der SGD-Süd, Regionale Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz mitzuteilen.

RWE Netzservice GmbH

Die Versorgung der Grundstücke mit Erdgas kann aus der vorhandenen Verteilnetzleitung in der Great-Barford-Straße und der Schulrat-Spang-Strasse aus möglich.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der FGSV ist zu beachten.

4. Pflanzempfehlungslisten

Liste 1: Bäume und Sträucher zur Herstellung der Pflanzstreifen im Randbereich

Bäume 1.Ordnung:

- Quercus robur (Stieleiche)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Ulmus minor (Feldulme)
- Ulmus laevis (Flatterulme)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Tilia Cordata (Winterlinde)
- Acer pseudopltanus (Bergahorn)
- Fagus silvatica (Rotbuche)
- Min: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm

Bäume 2.Ordnung:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Prunus avium (Wildkirsche)
- Sorbus domestica (Speierling)
- Malus silvestris (Wildapfel)
- Pyrus Pyraister (Wildbirne)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)
- Min: Heister, 125-150 cm hoch

Sträucher:

- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Berberis vulgaris (Berberitze)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Min: Sträucher Normalware, 80-100cm hoch

Liste 2: Obstbaumarten – Hoch- und Halbstamm, Pflanzung je Sorte im Gebiet min. 2 Stück

- Ontarioapfel Clapps Liebling
- Schöner aus Köstliche von
- Nordhausen Charneu
- Winterrambur
- Kaiser Wilhelm
- Roter Boskop
- Brettacher
- Jakob Lebel Frühe aus
- Frh. Von Berlepsch

- Mährische Eberesche
- Nancy Mirabelle
- Walnuß
- Vereinsdechantsbirne
- Pastorenbirne
- Alexander Lucas
- Große grüne Reneklode
- Trévoux

- Große schwarze Knorpelkirsche
- Hedelfinger Riesenkirsche
- Hauszwetsche Ontariopflaume

Liste 3: Saatgut (z.B. Untersaat für Gehölzstreifen)

- Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)
- Briza media (Zittergras)
- Campanula patula (Wiesenglockenblume)
- Cardamine pratensis Wiesenschaumkraut)
- Carex caryophyllea (Frühlingsegge)
- Dianthus superbus (Prachtnelke)
- Inula britannica (Wiesenalant)
- Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)
- Meum athamanicum (Bärwurz)
- Lotus corniculatus (Hornklee)
- Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)
- Pastinaca sativa (Pastinak)
- Trollius europaeus (Trollblume)
- Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)
- Plantago lanceolata (Spitzwegerich)
- Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)
- Ranunculus bulbosus Knolliger Hahnenfuß)