Raiffeisenstraße
72/1
38/1
38/2
48/5
39
48/4
13/2
32/1
31/3
30
102/1
Weg
100
118
71
68
36
37
M
P
Wi
C1
1
17.00
15.00
12.00
6.5
5.0
3.0
2.5

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

1.2.1.1 Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im Allgemeinen Wohngebiet nach § 19 Abs. 4 BauNVO zur Begrenzung der Bodenversiegelung nicht zulässig.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (§§ 17, 20 BauNVO)

Die Obergrenze der Geschoßflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume mitzurechnen.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

1.2.3.1 Bezugspunkte

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß (= erstes Vollgeschoß).

1.2.3.2 Firsthöhen

Die Firsthöhe der Gebäude darf 8,5 m nicht überschreiten.

1.2.3.3 Traufhöhen

Die Traufhöhe darf bei Gebäuden 4,5 m nicht überschreiten.
Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt).

Ausnahmen:
Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. In den Baugebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4.2 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplanes wird eine Grundstücksmindestgröße von 330 qm für Baugrundstücke festgesetzt. Diese Größe darf bei Grundstücksteilungen nicht unterschritten werden.

1.4.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

gemäß den Regelungen des § 23 BauNVO

1.4.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, erforderliche Kleinkinderspielplätze, Terrassen u.a..

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

1.5.1 Bauweise und Stellung der Garagen

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Ausnahmen:
Bei Baugrundstücken, die durch den in der Planzeichnung dargestellten Nußbaum tangiert werden, sind Garagen ausnahmsweise auch außerhalb des Baufensters zulässig.

1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, private Verkehrsflächen sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Gasversorgung dient der Errichtung einer Gasversorgungsstation durch den Versorgungsträger. Zusätzlich wird im Planteil eine Versorgungsfläche für eine Transformatorenstation festgesetzt.

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

1.8.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä.) Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden.

1.8.2 Kompensationsfläche im Teilbereich 2

Die in der Planzeichnung festgesetzte, externe Kompensationsfläche im Teilbereich 2 dieses Bebauungsplanes ist als Sukzessionsfläche zu entwickeln. Dazu ist das Gelände der natürlichen Sukzession zu überlassen.

1.8.3 Kompensationsfläche im Teilbereich 3

Die in der Planzeichnung festgesetzte, externe Kompensationsfläche im Teilbereich 3 dieses Bebauungsplanes ist als Streuobstwiese zu entwickeln. Dazu ist je 150 qm Fläche ein Obstbaum der lokalen Sorten von Apfel, Zwetschge Mirabelle und Kirsche, vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten anzupflanzen. Reihenpflanzungen sind unzulässig. Abgänge sind an etwa gleichem Standort nachzupflanzen. Die Wiesenfläche ist 2 x im Jahr zu mähen. Das anfallende Schnittgut ist abzuräumen.

1.9 Festsetzung von Flächen, die mit einem Leitungsrecht belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit dem Planzeichen Nr. 15.5 der Planzeichenverordnung (1990) gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Abwasserentsorgung, die Verbandsgemeindewerke Wöllstein, zur Herstellung eines Entwässerungsgrabens für anfallendes Oberflächenwasser belastet.

1.10 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

1.10.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind vorzugsweise ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Listen oder vergleichbar zu wählen.

1.10.2 Private Freiflächen

Mindestens 20 % der Grundstücksfläche ist zu bepflanzen und zu unterhalten. Der Anteil der Gehölzfläche hat dabei 50 % zu betragen. Die Gehölze sind in einer Mindestpflanzdichte von einem Gehölz pro zwei qm vorzusehen. Je 250 m^2 privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm, Pflanzqualitäten jeweils mindestens Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die mehr als 30 % mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.

1.10.3 Fassadenbegrünung

Bei nicht durch Wandöffnungen gegliederten großflächigen Fassaden von Hauptgebäuden (Anteil der Wandöffnungen unter 10 %) sind mindestens 30 % der Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die rückwärtigen und seitlichen, nicht angebauten Garagenwände sind mindestens zu 50 % mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Bei der Fassadenbegrünung soll je 2 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze vorgesehen werden. Den einzelnen Pflanzen sollte ein Pflanzloch von mindestens 0,75 m^2 zur Verfügung gestellt

werden. Grenzen Garagenwände an den öffentlichen Straßenraum kann das Pflanzloch im öffentlichen Raum zugelassen werden.

1.10.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb dieses Bebauungsplanes ist je 200 m^2 Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Dabei ist als Mindespflanzqualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm zu verwenden.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume im Straßenraum können dabei angerechnet werden.

1.10.5 Verkehrsbegleitgrün

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Verkehrsbegleitgrün sind entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung Bäume 2. Ordnung aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten anzupflanzen. Unterpflanzungen sind mit einheimischen Bodendeckern oder als Grasfläche vorzunehmen.

1.10.6 Park- und Stellplätze

Je 5 Park- und Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum aus beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine „Pflanzscheibe" von mind. 4 m^2 offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

1.10.7 Privater Pflanzstreifen G-1

Auf den in der Planzeichnung mit **G-1** gekennzeichneten Flächen ist gemäß den beigegebenen Pflanzlisten auf den privaten Grundstücksflächen ein Gehölzstreifen mit vorgelagerten Saum anzulegen und zu unterhalten. In der in der Planzeichnung festgesetzten Breite sind pro 10 m^2 Fläche 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Je 10 lfd. Meter ist ein Obstbaum, vorzugsweise aus beiliegender Pflanzempfehlungsliste, in die Strauchpflanzung zu integrieren.

1.10.8 Sicherung eines Nußbaums

Der in der Planzeichnung nach Planzeichen 13.2.2 PlanzV gekennzeichnete bestehende Nußbaum ist auf Dauer zu erhalten.

1.11 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die im Bebauungsplan mit **AF** gekennzeichneten Flächen, sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB zu 76 % als Sammelausgleichsmaßnahmen den privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe erfolgen zugeordnet.

1.12 Aufschüttungen und Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bis zu 1 m Höhe und 2 m Breite erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

Liste 1: Pflanzen zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraums, der Flächen für Verkehrsbegleitgrün und der privaten Grundstücksflächen

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
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 pyraster Wildbirne	Corylus avellana Hasel
Quercus robur Stieleiche		Euonymus europaea Pfaffenhütchen
		Crataegus monogyna eingr. Weißdorn
mind.: Hochstamm, STU 8 - 10 cm, 3 x v.	mind.: Heister, 2 x v, 100 - 125 cm h	mind.: Sträucher, Normalware, 90 - 100 cm h

Liste 2: Rankpflanzen, z. B. zur Fassadenbegrünung
(z. T. Rankhilfe erforderlich)

Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Clematis Hybriden
Polygonum aubertii (Knöterich)
Wisteria sinensis (Blauregen)
div. Kletterrosen
Campsis radicans (Trompetenblume)

Liste 3: <u>Obstbaumarten zur Anlage einer Streuobstwiese bzw. im Bereich der südlichen Ortrandeingrünung</u>

Hoch- und Halbstamm, STU mind. 8 - 10 cm, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück

Apfel:	Birnen:	Sonstige:
Ontarioapfel	Clapps Liebling	Mährische Eberesche
Schöner aus Nordhausen	Köstliche von Charneu	Nancy Mirabelle
Winterrambur	Vereinsdechantsbirne	Walnuß (Juglans regia)
Kaiser Wilhelm	Früher aus Trevaux	
Roter Boskop	Pastorenbirne	
Brettacher	Alexander Lucas	
Jakob Lebel	usw.	
Frh. von Berlepsch		

Als Pollenspender sind die Sorten Ontario und Clapps Liebling mindestens in einem Exemplar anzupflanzen.

Kirschen:	Zwetschgen:
Büttners rote Knorpelkirsche	Bühler Frühzwetschge
Große Prinzessin	Wangenheimer Hauszwetschge
Große schwarze Knorpel	
Hedelfinger	
Schneiders späte Knorpel	

Liste 4: <u>Unterpflanzung und Gras-Kraut-Saum</u>
(z. B. an Gehölzstreifen, Verkehrsbegleitgrün)

Saatgut:

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 athamanticum	(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)
Scabiosa columbaria	(Taubenskabiose)
Serratula tinctoria	(Färberscharte)
Solidago virgaurea	(Gewöhnliche Goldrute)
Stachys officinalis	(Ziest)
Succisa pratensis	(Teufelsabbiss)
Telekia speciosa	(Telekie)

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO)

3.1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude nur mit Satteldach oder Krüppelwalmdach zulässig. Dabei darf die Höhe des Krüppelwalmes ein Drittel des zugehörigen Giebeldreieckes (vertikaler Abstand zwischen Oberkante First und Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und Dachhaut) nicht überschreiten.

Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt zwischen 38° und 48°. Bei Dachaufauten darf die Dachneigung 25° nicht unterschreiten. Untergeordnete Nebengebäude, Betriebsgebäude und Garagen sind nur mit geneigtem Dach mit einer Mindestneigung von 20° oder begrüntem Flachdach zulässig.

3.1.2 Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Baugebietes sind als Dachmaterial lehmgelbe, rote bis rotbraune Dachmaterialien zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte (unabhängig vom Farbton), dunkelbraune, schwarze und graue Dacheindeckungen sowie Schiefer. Metallbleche sind zur Eindeckung untergeordneter Bauteile (Gauben, Vordächer, Zwerchhäuser etc.) zulässig.

Empfohlen werden rote bis rotbraune Tonziegel. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

3.1.3 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern sowie maximal zwei Dachflächenfenster pro Dachfläche zulässig. Die Länge der Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/3 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

3.1.4 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

3.1.5 Fassaden

Die straßenzugewandte Fassade soll in Anlehnung an den Bestand vertikal gegliederte, kleinteilige Fassadenelemente (Fenster und Türen) aufweisen. Bei Fenstern sind hochstehende Formate in einem Verhältnis von Breite zu Höhe wie ca. 1 : 1,5 zu verwenden.

3.1.6 Materialien der Fassade

Die Fassaden und Außenwände sind zu verputzen (Glatt- oder Rauhputze); grob strukturierte Putze sind nicht zulässig. Alternativ sind Holzverschalungen und ortstypische Sichtmauerwerke zulässig. Im Sockelbereich der Gebäude sind matte, ortstypische Verklinkerungen zulässig.

Ansonsten sind Verkleidungen mit Kalksteinen oder Marmorplatten, Spaltriemchen, Kunststeinen, Keramikplatten oder ähnlichen Materialien, das Anbringen von Fassadenplatten (Asbestzement, Kunststoffe oder andere Werkstoffe) sowie die Verwendung von Glasbausteinen unzulässig.

3.1.7 Einfriedungen

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 80 m zulässig. Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedungen bestehend aus Nadelgehölzen, Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.

3.1.8 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 und mit einer Böschungsneigung von max. 1 : 2,5 zulässig. Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 3 m untereinander einhalten.

Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk oder Holz herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen.

Pflanzringe oder Pflanzsteine aus Beton oder anderen Materialien sind nicht zulässig.

3.1.9 Mülltonnenstandplätze und Müllbehälter

Freistehende Müllschränke sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Müllschränke sind zu begrünen oder durch Mauern, Palisadenkonstruktionen oder dichte Hecken abzuschirmen.

Hinweise:

Ordnungswidrigkeiten § 87 LBauO
Ordnungswidrig im Sinne des § 87 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 86 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Oberflächenwasser
Die unmittelbar geltenden Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen).

Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei. Bei einer Speicherung des Oberflächenwassers in Zisternen sollte ca. 50 l Speichervolumen pro qm Dachfläche vorgehalten werden.
Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muß dies gem. § 20 LWG der zuständigen Wasserbehörde angezeigt werden.

Baugrund
Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

Freiflächenplan
Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Archäologische Funde
Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.
Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutagekommender archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Grenzabstände von Pflanzen
Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muß ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Straßenbeleuchtung
Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen
Verwertbare Bauabfälle sind wiederzuverwenden.Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens
Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens" wird ausdrücklich hingewiesen.

Brandschutztechnische Hinweise
Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Hydranten sind in Abständen von etwa 100 m so anzuordnen, daß der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt.

Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmemöglichkeiten, z.B. Löschwasserteiche, offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter, entnommen werden, sofern diese Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist sinngemäß die Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr.4/1988 „Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken" anzuwenden.

Wasserhaushalt und Grundwasser
Verrohrungen und andere Arbeiten an Gräben sind vor Beginn mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, bzw. durch diese zu genehmigen. Grundwasseranschnitte sind sofort der Unteren Wasserbehörde zu melden. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.
Das Grundwasser sowie die natürlichen Abflußverhältnisse dürfen nicht beeinträchtigt werden.

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches – BauGB –, §§ 1 bis 11 derBaunutzungsverordnung – BauNVO –)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 21 BauNVO)

$TH_{max.}$ — maximale Traufhöhe

$FH_{max.}$ — maximale Firsthöhe

0,4 — Grundflächenzahl GRZ (gem. §§ 16, 19 BauNVO)

(0,6) — Geschossflächenzahl GFZ (gem. §§ 16, 20 BauNVO)

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

ED — nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

Nutzungsschablone

	1
Art der baulichen Nutzung Anzahl der Wohneinheiten	maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe
WA 2WE	TH max=4,5m FH max=8,5m
Grundflächenzahl GRZ (gem. §§ 16, 19 BauNVO)	Geschoßflächenzahl GFZ (gem. §§ 16, 20 BauNVO)
0,4	(0,6)
Bauweise	Dachform Dachneigung
ED	SD/KWD 38°–48°

Äussere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB I.V.M. § 86 Abs. 1 LBauO)

SD — Satteldach

KWD — Krüppelwalmdach

38–48° — zulässige Dachneigung

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Privatweg

Wi — Wirtschaftsweg

F — Fußweg

M — Mischverkehrsfläche

V — Verkehrsbegleitgrün

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Versorgungsfläche

Gasversorgung

Elektrizität

13. Planungen, Nutzungsregeln, 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)

G1 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)
private Gehölzstreifen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

AF — Ausgleichsfläche

zu erhaltender Baum

Anpflanzen eines Baumes

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

5,0 — Maßangaben in Meter

Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeinde–Werke Wöllstein

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

Gebäude

Grundstücksgrenze

112/5 — Flurstücksnummer

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den landespflegerischen Planungsbeitrag.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

— Baugesetzbuch – BauGB
in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.August 1997 (BGBl. I S. 2141) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.97 (BGBl. I S. 2902) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108)

— Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Nauregelung des Rechts der Raumordnung (Bau– und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18.August 1997 (BGBl. I 1993 S. 466)

— Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung NauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 466)

— Verordung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

— Landesbauordnung für Rheinland–Pfalz (LBauO)
in der Fassung vom 14. März 1995 (GVBl. S. 19)

— Landespflegegesetz für Rheinland–Pfalz (LPflG)
in der Fassung vom 05. Februar 1979, zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280)