

Ortsgemeinde Kehlbach Verbandsgemeinde Nastätten

Erweiterung des Bebauungsplans „Höllerchen“

Textfestsetzungen

**Fassung für die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Stand: Januar 2024

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Kehlbach



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



INHALTSVERZEICHNIS

A) Textfestsetzungen	4
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	4
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	4
1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	4
1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)	5
1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)	5
1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	5
1.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)	6
1.8 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-opplung getroffen werden müssen (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)	6
1.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB).....	6
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)	7
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)	7
2.2 Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)	8
2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO)	9
2.4 Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO)	9
2.5 Abfallbehälterplätze (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO).....	9
2.6 Zahl der notwendigen Stellplätze (§§ 47 LBauO i.V.m. 88 (1) Nr. 8 LBauO).....	10
3. Landschaftsplanerische Festsetzungen	11
3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	11
3.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).....	11
3.3 Zuordnung der Landespflegerischen Maßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)	12
4. Hinweise	13

Anlagen:

- Planzeichnung, Maßstab: 1:1.000



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Anlage zur PlanzV 90.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (**KSG**) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (**LSolarG**) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021 S. 550), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 3, 4, 5, 7 und 9 geändert sowie § 4a neu eingefügt durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).



A) Textfestsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung eine Wohnbaufläche (W) dargestellt und wird nach § 1 (3) BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Die unter § 4 (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

sind gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Die gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die unter § 4 (3) Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Besondere Bestimmungen nach § 1 (4-9) BauNVO

Die gemäß § 4 (3) Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind mit Ausnahme der Unterart „Ferienwohnungen“ ausgeschlossen.

Ferienwohnungen müssen hinsichtlich ihrer Geschossfläche gegenüber der sonstigen Wohnnutzung im Gebäude untergeordnet sein.

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

1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl beträgt 0,8 als Höchstmaß.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Ordnungsbereich WA wird die Zahl der Vollgeschosse mit $Z = II$ als Höchstmaß festgesetzt.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude wird durch eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 10,0 m definiert.

Straßenplanung ist noch erforderlich.



Garagen

Doppelgaragen oder Garagen, welche an der Grundstücksgrenze aneinandergeliegt werden, sind in ihrer Höhe einander anzugleichen.

Oberer Bezugspunkt

Bei Hauptgebäuden mit geneigten Dächern ist – gemessen vom unteren Bezugspunkt – die Oberkante des Firstes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Schornsteine maßgebend.

Die Traufhöhe wird - vom unteren Bezugspunkt ausgehend - gemessen im Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut des Gebäudes.

Unterer Bezugspunkt:

Straßenplanung ist noch erforderlich.

Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte, Entlüftungsanlagen, Schornsteine dürfen die Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

1.4.1 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise festgesetzt.

Im Ordnungsbereich WA des Bebauungsplans sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

1.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen Richtung Straße auszurichten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und nicht überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese dürfen jedoch nicht im Bereich, der nach Punkte 3.2.1 definierten Randeingrünungen platziert werden.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück anzulegen.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Ordnungsbereich WA sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Es ist maximal nur eine Ferienwohnung pro Wohngebäude zulässig, jedoch nur, wenn im jeweiligen Wohngebäude mindestens eine weitere Wohnung errichtet ist, die nicht als Ferienwohnung genutzt wird.



1.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Regenrückhaltebecken

Entsprechend der Planzeichnung werden Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken) festgesetzt.

1.8 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

Solarfestsetzung

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Alternativ oder ergänzend kann gemäß Textfestsetzung 2.2 eine Dachbegrünung vorgenommen werden.

Als „Dachfläche“ wird dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden, definiert.

Als „nutzbar“ definiert wird werden zusammenhängende Teilflächen einer Dachfläche, die für die Errichtung einer Solaranlage aus technischen und wirtschaftlichen Gründen geeignet sind. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene oder anzupflanzende Bäume nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB;
- von anderen Dachnutzungen wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilienhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

1.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Rückenstützen sind entsprechend der Planzeichnung auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Fassadengestaltung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude spiegelnde¹ Metallteile, Kunststoffteile sowie hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche und -verkleidungen unzulässig. Senkrechte entspiegelte PV-Anlagen an der Fassade sind zulässig.

Die farbige Gestaltung der Fassaden hat sich harmonisch ins Ortsbild einzupassen, als Farbtöne sind entsprechend nur gedeckte Farben zulässig: Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0 -20) sind unzulässig.

Doppelhaushälften sind in Bezug auf Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung und Dachüberstände sowie Dachaufbauten (Gauben) deckungsgleich zu errichten. Im Hinblick auf die Bauflucht dürfen Doppelhaushälften maximal um 3,00 m versetzt errichtet werden.

Fassadensichtbarkeit

Durch die Topografie bedingte, zur Gründung der Gebäude erforderliche Sockelgeschosse (verlorene Geschosse bzw. Kellergeschosse), sind durch Anschüttung zu verdecken und bis zur natürlichen Geländeoberfläche anzugleichen. Der sichtbare Teil der Fassade darf dabei eine Höhe von 7,50 m nicht überschreiten.

Stützmauern und Anschüttungen

Stützmauern (zum Abstützen von vorhandenen, natürlichen und aufgeschütteten Erdmassen) sind straßenseitig bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über Straßenniveau zulässig.

Straßenplanung ist noch erforderlich.

Auf den straßenabgewandten Seiten sind Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der Gebäudeoberfläche zulässig. Die Abstände zwischen einzelnen Stützmauern müssen mindestens 3,0 m betragen.

Stützmauern sind ab einer Höhe von über 1,0 m über der Geländeoberfläche flächig zu begrünen.

Anschüttungen sind als Erdböschung auszuführen und flächig zu begrünen. Die flächige Abdeckung der Erdböschung mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) und oberflächlich sichtbaren oder unterirdischen Folien ist unzulässig.

Für eine detailliertere Beschreibung wird auf Kapitel 2.4 verwiesen.

¹ Als spiegelnd gelten Oberflächen, die eine überwiegend „gerichtete Reflexion“ aufweisen. Ein praktisches Beispiel ist der namensgebende Spiegel. Nur sehr glatte Oberflächen können eine Spiegelwirkung entfalten.



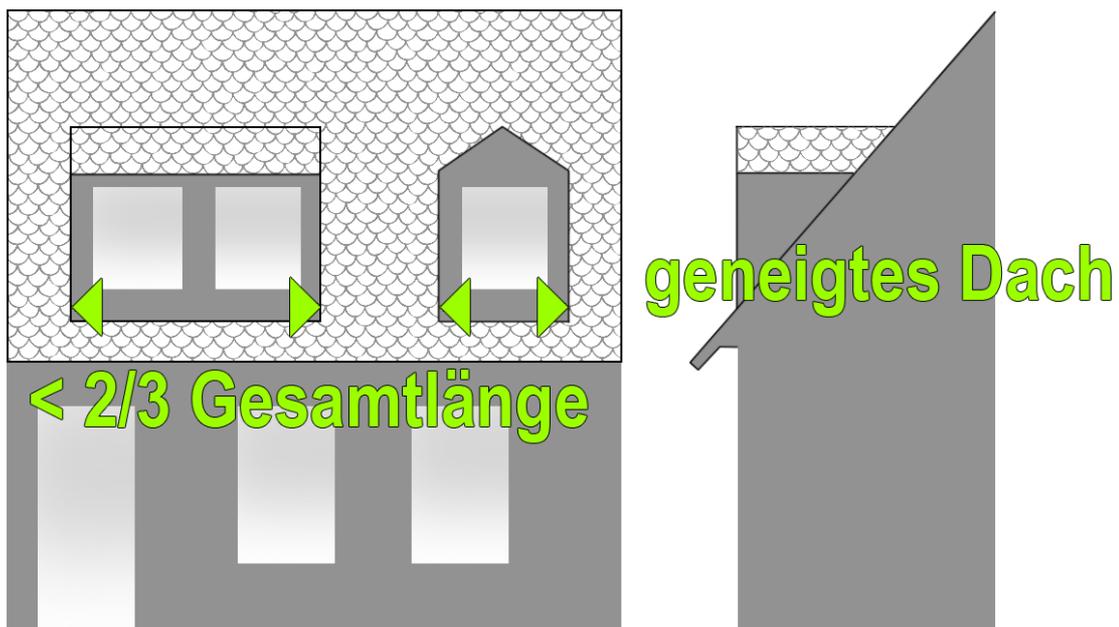
2.2 Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachform

Als Dachform für Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung wird bei mehrseitig geneigten Dächern (z.B. Satteldach, Walmdach) auf 20° bis 45° begrenzt. Die Firste der Dächer sind in Ost-West Richtung auszurichten.

Dachaufbauten

Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) dürfen in der Summe ihrer Breiten maximal 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.



Beispielhafte Darstellung zur Umsetzung von Dachaufbauten – Front- und Seitenansicht

Dacheindeckung

Zur Dachdeckung geneigter Dächer ist nur schieferfarbenes Material (Natur- oder Kunstschiefer, dunkel engobierte Dachpfannen usw.) zulässig.

RAL 7012 Basaltgrau Basalt grey	RAL 7015 Schiefergrau Slate grey	RAL 7016 Anthrazitgrau Anthracite grey	RAL 7021 Schwarzgrau Black grey	RAL 7024 Graphitgrau Graphite grey	RAL 8011 Nußbraun Nut brown
RAL 8014 Sepiabraun Sepia brown	RAL 8015 Kastanienbraun Chestnut brown	RAL 8016 Mahagonibraun Mahogany brown	RAL 8019 Graubraun Grey brown	RAL 8022 Schwarzbraun Black brown	RAL 8028 Terra Braun Terra brown

Darstellung festgesetzte RAL-Farben Classic

Im Geltungsbereich darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur dunkelfarbig (schiefergrau, graubraun oder leichte rot Schattierungen) entsprechend der RAL-Farben 7012,



7015, 7016, 7021, 7024, 8011, 8014, 8015, 8016, 8019, 8022, 8028 ausgeführt werden. Zulässig ist ebenfalls eine Ausführung in Naturschiefer. Es sind nur Materialien mit einer matten Farbgebung - entsprechend den einschlägigen Produktbeschreibungen des Baustoffhandels - zugelassen.

Die Verwendung glänzender oder glasierter Dacheindeckungen, bspw. Tonziegel mit Glasuren und Edelengoben, glänzender Betondachsteine oder glänzender Metalle ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind PV-Anlagen, Solarthermieanlagen sowie Glasflächen.

Trapezbleche sind nur für die Dacheindeckungen der Nebenanlagen (Punkt 1.5) und Carports zulässig. Die Farbe muss sich an die Dacheindeckung der umliegenden Dächer anpassen.

Dachflächen

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind flächenbündig in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche (aufliegend) anzuordnen. Auf Pultdächern sind abstehende, angewinkelte und somit nicht aufliegende Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Traufstreifen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen bzw. Gehölze zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen.

Für Stellplätze sind folgende oder vergleichbare Materialien wie sickerfähiges Pflaster, Pflasterbelag mit Rasenfuge, Schotterrassen, Splitt- und Kiesschüttungen Spurbahnweg mit Grassteinen, zu verwenden.

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

Einfriedungen der Grundstücke dürfen nur bis zu einer Höhe von 2,00 m über natürlicher Geländeoberfläche in transparenter Form (z.B. Metallgitterzäune) ausgeführt werden.

Einfriedungen sind ausgehend von der straßenseitigen Baugrenze und deren gradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze („Vorgarten“) als niedrige Mauern (maximal 50 cm Höhe), Zäune oder Hecken (maximal 1,20 m Höhe) zulässig. Vollflächige Verkleidungen mit Kunststoff-Folie/-Planen, Metallblechen sind unzulässig (siehe Kapitel 2.1).

Straßenplanung ist noch erforderlich.

Zudem ist nach Nachbarschaftsrecht (§ 42 LNRG Rheinland-Pfalz) ein Abstand von 0,5 m von baulichen Anlagen/Bepflanzungen zu Wirtschaftswegen einzuhalten.

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

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile zu integrieren, durch eine Hecke oder ein Rankgerüst einzugrünen oder mit einer Holzverkleidung zu versehen.



2.6 Zahl der notwendigen Stellplätze (§§ 47 LBauO i.V.m. 88 (1) Nr. 8 LBauO)

Bei Wohngebäuden bestimmt sich der Stellplatzbedarf wie folgt:

- freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser je Haushälfte 2,0 Stellplätze
- Mehrfamilienwohnhäuser je Wohnung
 - bis 45 m² Wohnfläche – 1,0 Stellplätze,
 - bis 60 m² Wohnfläche – 1,5 Stellplätze,
 - über 60 m² Wohnfläche – 2,0 Stellplätze.

Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 (MinBl. 2000, Seite 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung; dies gilt auch für Wohngebäude, soweit diese nicht vorstehend aufgeführt sind.

Für jede Ferienwohnung, die sich in einem Gebäude befindet, muss ein extra Stellplatz zur Verfügung stehen.

Erforderliche Stellplätze müssen tatsächlich und rechtlich geeignet sein, ihren Zweck zu erfüllen, d.h. sie müssen selbstständig nutzbar sein. Sogenannte „gefangene“ Stellplätze können grundsätzlich nicht die Funktion eines notwendigen Stellplatzes erfüllen. Gleiches gilt für Stellplätze vor Garagen, welche bei der Ermittlung der zur Verfügung stehenden Stellplätze nicht berücksichtigt werden dürfen.



3. Landschaftsplanerische Festsetzungen

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.1.1 Oberflächenbefestigung

Öffentliche Fuß- und Wirtschaftswege sowie private Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit **versickerungsfähigen** Belägen (z.B. Poren- oder Rasenpflaster, Schotterrassen, großfugiges Pflaster etc.) zu befestigen.

3.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Werden im weiteren Verlauf des Verfahrens noch ergänzt.

3.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

3.2.1 Randeingrünung

Es ist eine randliche Eingrünung zum unbebauten Offenland entsprechend der Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Maßnahme: Die Flächen zur randlichen Eingrünung entlang des Plangebietsrandes sind mit heimischen Laubbäumen und Wildsträuchern zu bepflanzen. Je 150 m² Fläche sind mindestens 2 Bäume und 26 Sträucher im Dreieckverband zweizeilig mit Abständen von 2 m zu pflanzen. Die Bäume sind dabei zentral in den Pflanzstreifen und in regelmäßigen Abständen von mindestens 10 m zueinander zu pflanzen. Die Pflanzung ist zu einer geschlossenen Baumhecke zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Sie darf nicht eigenmächtig entfernt werden. Laubbäume sind in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm und Sträucher als verpflanzte Sträucher, Höhe 100 bis 150 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Arten sind aus der nachstehenden Artenliste auszuwählen. Es ist autochthones Pflanzgut der Region 4 zu verwenden.

Botanischer Name	Deutscher Name
Sträucher	
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn



Alnus glutinosa	Schwarzerle
Castanea sativa	Esskastanie
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

Ausgleich/Ersatz für: Biotope, Wasser, Boden

3.2.2 Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken

Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Fläche (bezogen auf die festgesetzte Grundflächenzahl nach § 16 BauNVO) sind innerhalb des Grundstücks ein Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzungen sind vorwiegend in den Randbereichen der Grundstücke unterzubringen. Anderweitige Pflanzverpflichtungen können hiermit verrechnet werden. Die Arten sind aus der nachstehenden Artenliste auszuwählen.

Artenliste und Pflanzgrößen

Laubbäume sind in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm und Sträucher als verpflanzte Sträucher, Höhe 100 bis 150 cm zu pflanzen.

Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Castanea sativa	Esskastanie
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

außerdem Obstbäume

3.3 Zuordnung der Landespflegerischen Maßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Externe Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



4. Hinweise

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

Nutzung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.