

# **Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans "Unter dem Dorf" in der Ortsgemeinde Obertiefenbach**

---

## **1. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Bauweise - überbaubare Grundstücksflächen
- 2.4 Anzahl der Wohnungen
- 2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

## **3. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

(Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

- 3.1 Dachform, Dachneigung
- 3.2 Fassaden
- 3.3 Gestaltung befestigter Flächen
- 3.4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen
- 3.5 Einfriedungen
- 3.6 Niederschlagswasserbehandlung

## **4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

- 4.1 Kompensationsmaßnahmen
  - 4.1.1 Bezeichnet im Plan mit Nr. 1
  - 4.1.2 Bezeichnet im Plan mit Nr. 2

## **5. HINWEISE**

**BÜRO FÜR LANDSCHAFTS-, STADT- UND FREIRAUMPLANUNG**  
Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans  
**"Unter dem Dorf"**  
in der Ortsgemeinde Obertiefenbach

**1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Der Geltungsbereich ist in der Planurkunde gemäß Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

**2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

**2.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**Dorfgebiet**

Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen dienen der Entwicklung der vorhandenen Nutzung. Sie sind gemäß § 1 Abs. 2 Punkt 5 und § 5 BauNVO als Dorfgebiet -MD- festgesetzt. Sie dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen, dem Wohnen und der Unterbringung von zugehörigen Nebenanlagen, Abstellplatz für landwirtschaftliches Gerät, Pferdestall, Reitplatz). Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grund- u. Geschossflächenzahlen sind gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit I (eins) bzw. II (zwei) als Höchstmaß gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Firsthöhe wird mit für Hauptgebäude mit 13,00m als Höchstmaß festgesetzt. Die Firsthöhe für Nebengebäude wird mit 6,00m als Höchstmaß festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen an der Gebäudemitte von der Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zur angrenzenden Geländekante. Bei mehrseitig erschlossenen Grundstücken ist die tiefste Bezugshöhe maßgebend (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 3 Nr. 2 u. § 18 Abs.1 BauNVO).

**2.3 Bauweise - überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

**2.4 Anzahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei Wohngebäuden wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen bei einer Einzelhausbebauung auf zwei in sich abgeschlossene Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

**2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie geschlossene Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht in Flächen zwischen überbaubarer Fläche und Erschließungsstraße.

Bei geschlossenen Garagen muss der Abstand von der straßenseitigen Grundstücksbegrenzung bis Vorderkante Garage mindestens 5,00 m betragen.

Überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen einschließlich der Flächen zwischen überbaubarer Fläche und Erschließungsstraße zulässig.

**BÜRO FÜR LANDSCHAFTS-, STADT- UND FREIRAUMPLANUNG**  
Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans  
**"Unter dem Dorf"**  
in der Ortsgemeinde Obertiefenbach

**3. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
(Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

**3.1 Dachform und Dachneigung**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Für die Hauptgebäude sind die Dachformen Sattel- bzw. Walmdach und alle daraus abgeleiteten Formen sowie Flachdach zulässig.

Für Garagen und eingeschossige Nebengebäude sind Flachdächer, Satteldächer und geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind mit einer Kiesschicht zu versehen oder zu begrünen.

Die Dachneigung muss min. 22° betragen, für Wintergärten und Anbauten sind auch niedrigere Dachneigungen zulässig.

**3.2 Fassaden**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Zulässige Fassadenmaterialien sind Sichtmauerwerke, Putze, Naturstein, Holzverschalung.

Nicht zulässig sind Metall- und Glasfassaden, Kunststoffverkleidungen sowie Blockbohlenbauweise.

**3.3 Gestaltung befestigter Flächen**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen, etc. sind als wasser- und luftdurchlässige Flächen auszubilden, sofern andere Rechtsvorschriften nicht die Verwendung versiegelter Beläge vorschreiben.

Als Befestigungen sind z.B. breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder andere wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zulässig.

**3.4 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 7 LBauO)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die tatsächlich nicht überbauten Grundstücksflächen – also auch die innerhalb der überbaubaren Flächen – als Garten-/Grünflächen anzulegen.

Für eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich heimische Laubgehölze zu verwenden.

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

Die Höhe von Einfriedungsmauern wird auf straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf maximal 0,80 m und auf den sonstigen Grundstücksgrenzen auf maximal 1,20 m begrenzt.

**3.6 Niederschlagswasserbehandlung**  
§ 9 Abs.1 Nr.14 i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.15 und Nr. 25a BauGB

Fläche für die Rückhaltung u. Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der privaten Grünfläche.

Flächenhafte Versickerung des Oberflächenwassers:

Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers aus den Dachflächen über ein modifiziertes Trennsystem in eine Versickerungsflächen. Anlage als flache Mulde mit wechselnder Böschungsneigung (1:3/1:5) und wechselnden Sohlbreiten.

Die im Plan dargestellte Fläche ist mit einer Wiesenmischung aus Gräsern und Kräutern für mittlere Standorte anzusäen und extensiv zu unterhalten.

**BÜRO FÜR LANDSCHAFTS-, STADT- UND FREIRAUMPLANUNG**  
Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans  
**"Unter dem Dorf"**  
in der Ortsgemeinde Obertiefenbach

#### **4. Grünordnerische Festsetzungen**

##### **4.1 Kompensationsmaßnahmen und Pflanzgebot**

###### **4.1.1 Bezeichnet im Plan mit Nr. 1**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Randbereich zur freien Landschaft werden Pflanzflächen festgesetzt. Für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Sträucher sind in Gruppen von 2-5 Stück pro Art zu pflanzen; der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m. Je 100 m<sup>2</sup> sind 2 Bäume II. Ordnung anzupflanzen.

Mindestqualität des Pflanzguts: Sträucher: v.Str. 4 Tr. 60- 100 cm, Heister: 2-3 v., 150-200 cm.

###### Pflege Gehölze:

- Durchführung von Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege
- Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen

###### Pflanzliste Gehölze:

###### Sträucher:

Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Cornus mas  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Sambucus nigra

Hasel  
Weißdorn  
Kornelkirsche  
Schlehe  
Heckenrose  
Holunder

###### Bäume II. Ordnung (mittelwüchsige Bäume):

Acer campestre      Feldahorn  
Carpinus betulus      Hainbuche  
Sorbus aucuparia      Eberesche

###### **4.1.2 Bezeichnet im Plan mit Nr. 2**

§ 9 Abs.1 Nr.15 und Nr. 25a BauGB

Im Randbereich zur freien Landschaft werden Pflanzflächen für die Anpflanzung von 17 Stück hochstämmigen Obstbäumen gemäß Plandarstellung festgesetzt.

Mindestqualität des Pflanzguts: Hochstämme, StU (Stammumfang) 12-14 cm

###### Pflege der Obstbaumpflanzungen:

- Durchführung von Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (Wässern, Kontrolle und Ausbessern der Anbindungen, Lockern des Bodens) über insgesamt mind. 3 Jahre
- regelmäßige Durchführung von Erziehungsschnitten bis zum 10. Standjahr; danach regelmäßige Durchführung von Instandhaltungsschnitten je nach Erfordernis (vgl. Broschüre „Obstbäume pflanzen und pflegen“; Hrsg: Zweckverband Nassau 2003). Bei Verwendung von Wildobst kann auf die regelmäßige Durchführung von Schnittmaßnahmen verzichtet werden.

Der Einsatz von mineralischen Düngern und Spritzmitteln ist nicht zulässig.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

###### Pflanzliste Gehölze:

###### Obstbäume

Zulässige Sorten: Apfel, Zwetschge, Kirsche, Birne (möglichst robuste Lokalsorten);  
alternativ: Verwendung von Wildobstsorten mit geringem Pflegeaufwand (Vogelkirsche, Eberesche, Wildapfel)

**BÜRO FÜR LANDSCHAFTS-, STADT- UND FREIRAUMPLANUNG**  
Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans  
**"Unter dem Dorf"**  
in der Ortsgemeinde Obertiefenbach

**5. Hinweise**

- 5.1 Der Wurzelbereich von bestehenden und neu zu pflanzenden Bäumen ist auf einer Fläche von 2,5 m x 2,5 m bei Bäumen II. Ordnung und 3,0 m x 4,0 m bei Bäumen I. Ordnung von Überbauung und Versiegelung freizuhalten bzw. freizulegen. Zulässig sind z.B. Schotterrasen, großfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken und andere wasserdurchlässige Materialien.
- 5.2 Es wird empfohlen, anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser in Zisternen aufzufangen (30 l/m<sup>2</sup> Dachfläche) und zu nutzen. Brauchwassernutzungsanlagen sind unter Hinweis auf § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung dem zuständigen Gesundheitsamt in Bad Ems vor Inbetriebnahme anzuzeigen.  
Die endgültige Versickerung überschüssigen Niederschlagswassers erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches im vorhandenen Regenrückhaltebecken.
- 5.3 Den Bauunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan und ein Bepflanzungsplan beizufügen.
- 5.4 Nach § 15 der LBauO müssen Gebäude so errichtet werden, dass in einem Brandfalle u. a. auch wirksame Löscharbeiten möglich sind.  
Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.  
Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
- 5.5 Gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz (DSchG RLP) besteht die Pflicht, Funde bzw. Fundstellen anzuzeigen, zu erhalten und abzuliefern.  
Kontakt: Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz oder per E-Mail ([landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de)) oder unter Rufnummer 0261/6675-3000.  
Die Bauherrschaften sind verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher mit der Direktion Landesarchäologie abzustimmen.  
Die Bauherrschaften sind verpflichtet, den Beginn von Bauarbeiten der Direktion Landesarchäologie anzuzeigen.  
Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in archäologischen Verdachtsflächen sind ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 150.000 € geahndet werden.
- 5.6 Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- u. ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.  
Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Untersuchungen des Baugrunds bezüglich evtl. Altlasten, der Standsicherheit und der Grundwasserverhältnisse empfohlen.
- 5.7 Bezeichnet im Plan mit Nr. 4

**Maßnahmenbeschreibung:**

Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen:

- Anpflanzung von 10 Stück hochstämmigen Obstbäumen gemäß Plandarstellung
- Zulässige Sorten: Apfel, Zwetschge, Kirsche, Birne (möglichst robuste Lokalsorten); alternativ: Verwendung von Wildobstsorten mit geringem Pflegeaufwand (Vogelkirsche, Eberesche, Wildapfel)
- Mindestqualität des Pflanzguts: Hochstämme, StU (Stammumfang) 12-14 cm
- Anbringen eines geeigneten Verbisschutzes (Auszäunung gegen Weidevieh) sowie Durchführung von Schutzmaßnahmen gegen Schäden durch Wühlmausfraß
- Der Obstbaumbestand ist zu erhalten und es sind fachgerechte Instandhaltungsschnitte im Abstand von 5 Jahren durchzuführen.

Pflege Obstbaumpflanzungen:

- Durchführung von Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (Wässern, Kontrolle und Ausbessern der Anbindungen, Lockern des Bodens) über insgesamt mind. 3 Jahre

**BÜRO FÜR LANDSCHAFTS-, STADT- UND FREIRAUMPLANUNG**  
Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans  
**"Unter dem Dorf"**  
**in der Ortsgemeinde Obertiefenbach**

- regelmäßige Durchführung von Erziehungsschnitten bis zum 10. Standjahr; danach regelmäßige Durchführung von Instandhaltungsschnitten je nach Erfordernis (vgl. Broschüre „Obstbäume pflanzen und pflegen“; Hrsg: Zweckverband Nassau 2003). Bei Verwendung von Wildobst kann auf die regelmäßige Durchführung von Schnittmaßnahmen verzichtet werden.
- Der Einsatz von mineralischen Düngern und Spritzmitteln ist nicht zulässig.
- Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Aufgestellt:  
Fachingen, im Mai 2024

Ausgefertigt:  
Obertiefenbach, den \_\_\_\_\_

Dipl.-Ing. Michael Kürzinger

Erhard Back  
Ortsbürgermeister