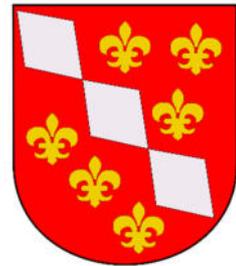


Bebauungsplan nach § 13b BauGB

"Hegeweg"

mit Teilaufhebung des Bebauungsplans „Auf dem Lieberg“



der Ortsgemeinde Gebhardshain

Textfestsetzungen

Verbandsgemeinde: Betzdorf-Gebhardshain
Ortsgemeinde: Gebhardshain
Gemarkung: Gebhardshain
Flur: 2

Planfassung für die Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: Mai 2023

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohthalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber.ingenieure.de



Ortsgemeinde:	Gebhardshain		
Gemarkung:	Gebhardshain	Flur:	2

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) m.W.v. 01.02.2023 geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) m.W.v. 01.02.2023 (rückwirkend) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 12 Abs. 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 555)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S.127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 22 des Gesetzes vom 07.02.2022 (GVBl. S. 29)

Hinweis:

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf-Gebhardshain, Rathausplatz 1, 57580 Gebhardshain während der Dienststunden eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	1
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	1
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung.....	1
1.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe.....	1
1.3 Bauweise und Hausformen.....	2
1.4 Garagen, Carports und Stellplätze	2
1.5 Nebenanlagen	2
1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen	2
1.7 Sichtfelder	2
1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	2
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	3
2.1 Gestalterische Festsetzungen	3
2.1.1 Dachgestaltung	3
2.1.2 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen	3
2.1.3 Einfriedungen und Stützmauern	3
2.1.4 Gestaltung der unbebauten Flächen	3
2.1.5 Gestaltung der Vorgartenzone.....	4
2.2 Zahl der Stellplätze und Garagen.....	4
3 Grünordnerische Festsetzung	5
3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen	5
3.2 Flächen für die Regenrückhaltung und Versickerung	5
3.3 Ortsrandeingrünung.....	5
3.4 Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen.....	6
3.4.1 Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen.....	6
3.4.2 Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücken	6
3.4.3 Private Grünflächen	6
3.4.4 Baumstandorte.....	6
4 Hinweise	7
4.1 Radonbelastung.....	7
4.2 Archäologie	7
4.3 Baugrund und Bodenschutz	7
4.4 Versorgungsträger	7
4.5 Hinweise zum Artenschutz	7
4.6 Niederschlagswasser.....	8
4.7 Flächenbefestigung	8
4.8 Abfallbehälter	8

Anlagen: 1 Geländeschnitte

2 Pflanzliste

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

§ 1 Abs. 6 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO (tlw.):

- Wohngebäude,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Die Maße der baulichen Nutzung können den Nutzungsschablonen entnommen werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die **Traufhöhe** ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen und je nach Lage mit 7,0 m oder 7,7 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird bei zur Straße traufständigen errichteten Gebäuden an der straßenseitigen Fassadenmitte von der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut bis zur angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche gemessen. Traufhöhen von Zwerchhäusern dürfen die maximale Traufhöhe überschreiten. Bei giebelständig zur Straße errichteten Gebäuden ist die maßgebliche Traufhöhe zwischen den Traufhöhen an beiden Giebelseiten zu mitteln.

Die **Firsthöhe** ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen und je nach Lage mit 10,0 m oder 10,7 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen an der straßenseitigen Fassadenmitte von Oberkante Dachhaut am First bis zur angrenzenden ausgebauten Verkehrsfläche.

Die Höhe von Gebäuden **mit Flachdach** gilt die festgesetzte Traufhöhe als Gebäudehöhe. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der Abdeckung der Attika.

Bei zwei angrenzenden Erschließungsstraßen (Eckgrundstücke) kann die Bezugsstraße vom Bauherrn frei gewählt werden.

Über die Gebäudehöhe hinaus sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Treppenhäuser und Schornsteine bis zu 5 qm Grundfläche ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig.

1.3 Bauweise und Hausformen

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

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Die Abweichung zur offenen Bauweise besteht in der Regelung der abweichenden maximalen Gebäudelänge.

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Die Länge von Einzelhäusern darf maximal 18 m und die von Doppelhaushälften maximal 11 m betragen. Die Gebäudelänge wird gemessen an der straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes ohne Nebenanlagen und angebaute Garagen.

1.4 Garagen, Carports und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Garageneinfahrten und Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen. Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte.

1.7 Sichtfelder

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragenen „Sichtfelder“ sind von jeder Sichtbeeinträchtigung freizuhalten. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen dürfen im Bereich der „Sichtfelder“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume (siehe hierzu Festsetzung Nr. 2.1.3 Einfriedungen).

(Anmerkung: Die Sichtfelder werden nach Vorliegen der Straßenplanung ergänzt.)

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzte Fläche wird zugunsten der Verbandsgemeindewerke Betzdorf-Gebhardshain festgesetzt.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

2.1 Gestalterische Festsetzungen

2.1.1 Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung

Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 42° zulässig. Versetzte Satteldächer sind bis zu einem Versatzmaß von 1,50 m zulässig.

Bei Gebäuden mit Pultdach ist die Wand unter dem First zwischen der festgesetzten Traufhöhe und dem First um mindestens 1,0 m gegenüber der Wand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Dächer mit innenliegenden Traufen (Schmetterlingsdächer) sind unzulässig.

Dacheindeckung

Es sind alle Dachfarben zulässig. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, soweit diese Anlagen auf den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Dachflächen in der gleichen Neigung wie das Dach flach auf dem Dach errichtet werden. Auf Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie aufgeständert errichtet werden.

2.1.2 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen

Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie Wellblechgaragen, Containerbauten usw. sind unzulässig.

2.1.3 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 1,5 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern ist die angrenzende Straßenoberkante maßgebend. Begrünungen dürfen darüber hinausgehen.

Über einer Stützmauer ist eine zusätzliche Einfriedungsmauer straßenseits nur bis zu einer Gesamthöhe von Stütz- und Einfriedungsmauer zusammen von 1,5 m zulässig. Heckenbepflanzungen dürfen darüber hinausgehen. Festsetzung 1.7 (Sichtfelder) ist stets zu beachten. Einfriedungen sind auch innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen zulässig.

Die Verwendung von

- rohen Betonflächen
- Faserzementplatten
- Schilfrohmatten
- Metall in Form von Profilblechen
- Baustahl als Einfriedungsmaterial

ist unzulässig.

2.1.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind, durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 oder mit heimischem Naturstein gefüllte Gabionen, Stützmauern aus heimischen Naturstein, mit

heimischem Naturstein verkleidete, verputzte oder begrünte Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,5 m auszugleichen. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Baubereich benachbarter Grundstücke, sind aufeinander abzustimmen. Flächenhafte Anhebungen ganzer Grundstücke sind unzulässig. Die Anlage von Steingärten, Schotter-, Lava- oder Kiesfläche, Abdichtung mit Folien etc. ist nicht zulässig

2.1.5 Gestaltung der Vorgartenzone

Bei Grundstücken mit einer Frontbreite von 14 m und mehr ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Fassade der Gebäude in Verbindung mit Festsetzung 3.1 auf mindestens 30 % als Grünfläche zu gestalten. Auf diesen 30% der Fläche ist Pflasterung sowie die Anlage von Steingärten, Schotter-, Lava- oder Kiesfläche, Abdichtung mit Folien etc. zulässig. Sofern das Gebäude mehr als 5 m von der Straße entfernt errichtet wird, ist der Flächenanteil von 30 % nur auf eine Fläche von 5 m x Grundstücksbreite zu berechnen.

2.2 Zahl der Stellplätze und Garagen

Pro Wohneinheit mindestens 2,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

3 Grünordnerische Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher ist folgende Mindestsortierung (Pflanzqualität) zu beachten:

- Laubbäume: Hochstämme, 3 x v., StU 14 - 16 cm
- Obstbäume: Hochstämme, StU 10 - 12 cm
- Heister: v.Hei. mit Ballen., 150 - 200 cm
- Sträucher: v.Str. 4 Triebe, 60 - 100 cm
3 x v. = dreimal verpflanzt
StU= Stammumfang

Alle vorgegebenen Bepflanzungen und Ansaaten sind gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht durchzuführen.

Bei Baumpflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Es muss ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenen gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

3.2 Flächen für die Regenrückhaltung und Versickerung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die erforderlichen Einrichtungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind naturnah und landschaftsgerecht in Erdbauweise auszuführen.

Die nicht für die Rückhalte-/Versickerungseinrichtungen benötigten Bereiche sind als Gehölzflächen oder extensiv zu pflegende Wiesenflächen anzulegen. Bei der Anpflanzung von Gehölzen sind die Vorgaben gemäß Festsetzung 3.1 sowie der Pflanzenliste (siehe Anlage) zu beachten.

Bezüglich der Ausführung und Gestaltung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung hat eine Fach-/Detailplanung im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens zu erfolgen.

3.3 Ortsrandeingrünung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur Entwicklung einer Randeingrünung ist die in der Planzeichnung gekennzeichnete Grünfläche mit heimischen Sträuchern und Heistern gemäß der anliegenden Pflanzliste flächig zu bepflanzen. Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1 m. Der Anteil der Heisterpflanzen muss mind. 10 % betragen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenen gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

Bei den Pflanzungen sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 zu berücksichtigen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

3.4 Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen

3.4.1 Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

In dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist mindestens 1 Baum II. Ordnung der anliegenden Liste oder 1 hochstämmiger heimischer Obstbaum pro Baugrundstück anzupflanzen. Davon ausgenommen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Einmündungsbereiche und Kurvenbereiche sowie Grundstücke mit einem Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenzugewandter Gebäudefassade von unter 5 m.

Der Pflanzstandort ist bei den Bauunterlagen mit anzugeben.

Bei den Pflanzungen sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 zu berücksichtigen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenden gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

3.4.2 Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücken

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit nicht als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, als Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorzugsweise sind für Gehölzanzpflanzungen standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Pro angefangene 350 m² Grünfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum entsprechend der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen, ersatzweise 3 Gehölzgruppen aus mindestens 1 Stück Heister und 5 Sträucher. Bei den Pflanzungen sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 zu beachten.

Pflanzungen gemäß Textfestsetzung Ziffer 3.4.1 können auf die geforderte Anteilsbepflanzung angerechnet werden.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenden gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

3.4.3 Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Für die privaten Grünflächen gelten die Bestimmungen unter Punkt 3.3. Die vorhandenen Linden sind zu erhalten und in die Ortsrandeingrünung einzubeziehen.

3.4.4 Baumstandorte

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume sind zu erhalten.

4 Hinweise

4.1 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches in dem ein erhöhtes Radonpotential von 44,8 bekannt ist. Laut Empfehlung des Landesamtes für Umwelt sind bei einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Hinweise für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention sind beim Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de) erhältlich.

4.2 Archäologie

Es können Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. DSchG RLP). Innerhalb des Plangebietes ist der Bauherr verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (**2 Wochen vorher**) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP) Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/6675 3000 zu richten. Die vor Ort beschäftigten Firmen sind über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16 – 21 DSchG RLP) hingewiesen. Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, unter oben angegebenen Kontakt zu informieren.

4.3 Baugrund und Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

4.4 Versorgungsträger

Sollten sich Änderungen an den bestehenden Leitungsanlagen ergeben, sind die Planungen frühzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

4.5 Hinweise zum Artenschutz

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

4.6 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen/Zisternen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Eine öffentliche Niederschlagswasserleitung mit Hausanschluss wird zur Verfügung gestellt.

4.7 Flächenbefestigung

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

Flächenbefestigung

4.8 Abfallbehälter

Die nördlich und südlich gelegenen Grundstücke am Ende der nach Osten verlaufenden Stichstraße (angrenzend an den Wirtschaftsweg) müssen ihre Abfallsammelbehälter am Abholtag an eine vom Abfallentsorger erreichbare Stelle im öffentlichen Straßenverkehrsraum (z.B. im Bereich der Wendeanlage) bringen.

Ausfertigungsbestätigung

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textfestsetzungen Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung des Rates war und mit dessen Willen übereinstimmt.

Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

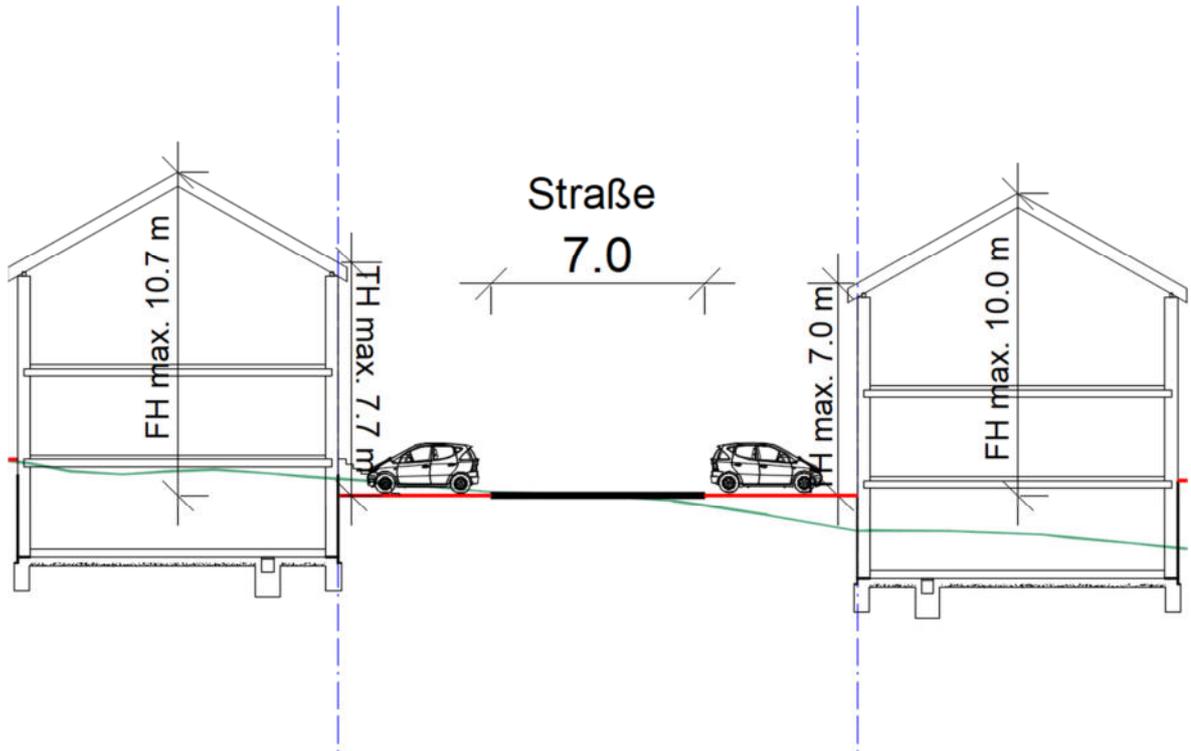
Gebhardshain, den

(Jürgen Giehl)

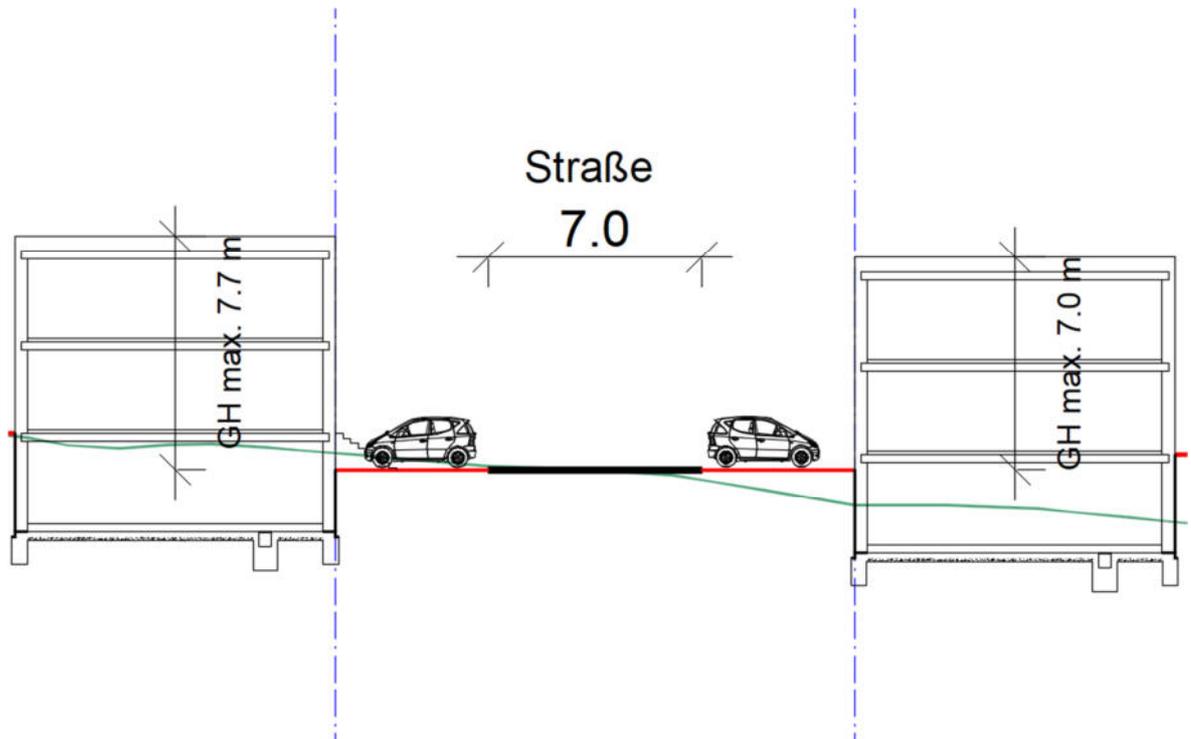
Ortsbürgermeister

Anlage 1: Schemaschnitte (Maßstab 1:250)

Gebäude mit geneigtem Dach



Gebäude mit Flachdach



Anlage 2: Pflanzenliste

zu pflanzende Art		Verwendungsbereiche	Strauch-/Baumpflanzungen und Einzelbaumpflanzungen (Festsetzungen 3.4.1 und 3.4.2)	Strauch-/Heisterpflanzungen der Ortsrandeingußung (Festsetzung Nr. 3.3)	Strauch-/Heisterpflanzungen Regenrückhaltung und Versickerung (Festsetzung Nr. 3.2)	sonnig	halbschattig	schattig	Giftigkeit/ gefährdende Inhaltsstoffe ¹	B I. = Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He = Heister
Acer campestre	Feld-Ahorn	x	x	x	x	x	x	x	-	B II. /He
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn „Elsrijk“	x	x	x	x	x	x	x	-	B II.
Acer platanoides „Allershauser“	Spitz-Ahorn „Allershausen“	x	x	x	x	x	x		-	B I.
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	x	x	x	x	x	-	B II./He
Corylus avellana	Haselnuss	x	x	x	x	x			-	Str
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	x	x	x	x	x			-	Str
Crataegus crusgalli	Hahnensporn-Weißdorn	x	x	x	x	x			-	B II.
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn	x	x	x	x	x			-	B II./He
Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“	Echter Rotdorn	x	x	x	x	x			-	B II
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	x	x	x	x	x			giftig: alle Teile, v.a. die roten Früchte	Str
Frangula alnus	Faulbaum	x	x	x	x	x			giftig: Rinde, Beeren	Str
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	x	x	x	(x)	x	(x)		giftig: rote Beeren	Str
Malus in Sorten	Zierapfel in Sorten	x				x	x		-	B II.
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x				x	x		-	B II./He
Prunus avium „Plena“	Gefülltblühende Vogel-Kirsche	x				x	(x)		-	B II.
Prunus padus	Traubenkirsche	x				x	x		giftig: Beeren (Kern), Blüten, Blätter, Rinde	B II. / He.
Prunus padus „Tiefurt“	Traubenkirsche „Tiefurt“	x				x	x		giftig: Beeren (Kern), Blüten, Blätter, Rinde	B II.
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadtbirne	x				x	x		-	B II.
Pyrus communis	Wildbirne	(x)				x	x		-	B II./He
Pyrus malus	Wildapfel	x					(x)		-	B II./He
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	x					x	x	-	Str
Rosa canina	Heckenrose	x	x	x	x	(x)			-	Str
Rubus idaeus	Himbeere	x				x	x		-	Str
Salix caprea	Sal-Weide	x	x	x	x	x			-	Str/ B II.
Sambucus nigra	Schw. Holunder	x	x	x	x	(x)			schwach giftig: rohe Beeren	Str
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	x				x	x		gefährlich: Früchte	Str
Sorbus aria	Mehlbeere	x				x	x			B II.
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere „Magnifica“	x				x	x			B II.
Sorbus aucuparia	Eberesche	x	x	x	x	x			schwach giftig: nur die frischen Früchte	B II./He
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde „Rancho“	x	x	x	x	x				B II.
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	x	x	x	x	x	x		schwach giftig: Rinde, Blätter, rote Beeren	Str

¹ In der Liste wurde sich auf die Angabe der in der Literatur als „giftig bis stark giftig“ beschriebenen Pflanzen beschränkt, da vor allem die Zahl der „schwach giftigen“ Pflanzen groß ist und die Einschätzung, welche Pflanze als „schwach giftig“ oder als „ungiftig“ anzusehen ist, teilweise auseinandergeht. Es wurde lediglich ergänzend auf einige „schwach giftige“ Gehölze verwiesen, bei denen es wegen der attraktiven Früchte häufiger zu Vergiftungsfällen bzw. Verdacht auf Vergiftung kommt.

Verwendungsbereiche		zu pflanzende Art	Strauch-/ Baumpflanzungen Einzelbaumpflanzungen und Anteilsbepflanzungen (Festsetzungen 3.4.1 und 3.4.2)	Strauch-/ Heisterpflanzungen der Ortsrandeingrünung (Festsetzung Nr. 3.3)	Strauch-/ Heisterpflanzungen Regenrückhaltung und Versickerung (Festsetzung Nr. 3.2)	sonnig	halbschattig	schattig	Giftigkeit/ gefährdende Inhaltsstoffe 1	B I.=Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He = Heister
Obstbäume:										
Malus ssp.	Apfel in Sorten		x	x		x	x		-	
Pyrus ssp.	Birne in Sorten		x	x		x	x		-	
Juglans regia	Walnuss in Sorten		x	x		x	x		-	
Prunus ssp.	Kirsche in Sorten (Süßkirsche)		x	x		x	x		-	
Prunus ssp.	Hauszweitschge in Sorten		x	x		x	x		-	