

Bebauungsplan "Parkstraße" für ein Teilgebiet der Ortsgemeinde Elkenroth, Gemarkung Elkenroth, Flächen aus der Flur 11 gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I.S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.1993 (BGBl. I.S. 466) gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.11.1993 (GVBl. S. 518) und gemäß § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19).

### Textliche Festsetzungen

Rechtsverbindliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe und Schrift gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV vom 18. Dezember 1990) und durch nachstehenden Text festgesetzt:

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB § 9 Abs. 1, Ziff. 1: Art und Maß der baulichen Nutzung


---

- a) Gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung, zuletzt geändert durch die 4. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 127) wird das Bebauungsplangebiet "Parkstraße" als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- b) Gemäß § 17 (1) BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei 2 Vollgeschossen festgesetzt.
- c) Die Zahl der Vollgeschosse (II) wird gemäß § 17 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

B-Plan, Poststraße "

§ 9, Abs. 1, Ziffer 2: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.

---

- a) Im Bebauungsplan ist offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser  zulässig.
- b) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen -- . -- gekennzeichnet. Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche (GRZ 0,3) eines jeweiligen Grundstückes > 30 % der gesamten Grundstücksfläche, so darf nur eine Fläche von 30 % bebaut werden. Ist sie kleiner ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 3: Mindestgröße der Grundstücke

---

Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 4: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

---

- a) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind überall auf den Grundstücken unter Beachtung des Bauordnungsrechts zulässig.
- b) Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung des Bauordnungsrechts überall auf den Grundstücken zulässig.

Siehe 4. Änderung

#### § 9, Abs. 1, Ziffer 6: Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

---

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Baugebiet wird auf 6 Wohnungen je Gebäude beschränkt.

#### § 9, Abs. 1, Ziffer 10: Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

---

Flächen (Sichtdreiecke), die aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht bebaut werden dürfen, sind an wichtigen Einmündungspunkten im Plangebiet eingezeichnet. Die Bepflanzung der Sichtdreiecke ist nur bis zu einer Höhe von max. 0,75 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

#### § 9, Abs. 1, Ziffer 11: Verkehrsflächen

---

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, z.B. verkehrsberuhigter Bereich, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

#### § 9, Abs. 1, Ziffer 15: Grünflächen

---

*entfällt -> siehe 1. Änderung*

Die Grünflächen im Bebauungsplan werden mit der Zweckbestimmung  
- Parkanlage - als öffentliche Grünfläche (ÖGR) festgesetzt.

§ 9, Abs. 1 Ziffer 16: Wasserflächen und Flächen für die Regelung  
des Wasserabflusses

---

Die Flächen für die Versickerung und Ableitung des Oberflächenwassers  
aus Außengebieten - Fanggraben - sind im Plan entsprechend der  
Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

§ 9, Abs. 1, Ziff. 20: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung von Natur und Landschaft

---

*entfällt → siehe 2. Änderung*

Die laut PlanzV gekennzeichneten Flächen sind gemäß den folgenden Aus-  
führungen zu bepflanzen und zu behandeln.

Die angegebenen Entwicklungsziele sind zu beachten.

Die landespflegerischen Maßnahmen gliedern sich unter dem Begriff

Ausgleichsmaßnahmen (A1)

Gemarkung Elkenroth, Flur-Nr. 11, Flurstück-Nr. 54/1 teilweise,  
6 teilweise, 7, 8

Zustand: Relativ mäßig nährstoffversorgte Frischwiese/  
Frischweide

Maßnahme:

Anlegen einer Fangmulde vor der Bebauung in der Ausgleichsfläche, der Vorflutfunktion in ein zum Elbbach fließendes Gewässer erhält. Das Oberflächenwasser aus dem Außengebiet soll somit in den Fanggraben abgeführt werden und nicht weiter die Kanalisation belasten.

- Breite ca. 3,00 - 4,00 m
- Tiefe (Soltiefe) ca. 0,30 - 0,40 m
- Gewässeruferzone von Nutzung freihalten (2-4 m), falls Beweidung, Zaun, punktueller Zugang zum Gewässer
- Naturnahe Gestaltung des Grabens und seines Auenbereiches (z.B. mäandrierender Verlauf)
- Standorttypische Gehölze (Erle, Eschen, Weiden) als bachbegleitende Gehölze punktuell in Gruppen zu 3-5 Stück pflanzen
- Gewissen Anteil an Hochstauden stehenlassen (alle 2-3 Jahre Bereiche abschnittsweise mähen, Mahdgut entfernen)

Extensive Wiesen- und Weidennutzung

- Max. 2 Mahdtermine / Jahr
- Gelegentliche Beweidung (1 GVE/ha)
- Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Verzicht auf synthetische Düngemittel

Punktuelle Bepflanzung entlang der Grenze Ausgleichsfläche / Bebauung

- Abpflanzung mit heimischen Gehölzen in Gruppen zu 3-7 Stück




Ziel:

- Entwicklung magerer Wiesen / Weiden
- Auffangen des Oberflächenwassers aus Außengebiet
- Entwicklung von Feuchtwiesen und Naßwiesen
- Entwicklung naturnaher Strecken und Auen
- Entwicklung eines lockeren Gehölzgürtels zur Einbindung der geplanten Bebauung

Begründung:

Die Maßnahme, die zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen getroffen wird, soll möglichst einen funktionalen Ausgleich herstellen, in dem der Anteil an mageren, extensiv gepflegten Grünlandflächen verbessert und erweitert wird und naturnahe Kleinstrukturen im Bereich von Fließgewässern geschaffen werden.





## § 9 Abs. 1 Ziffer 21: Leitungsrechte

---

Die mit Leitungsrechten zugunsten der Verbandsgemeindewerke Gebhardshain zu belastenden Flächen sind im Plan entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

## § 9, Abs. 1 Ziff. 25 a + b: Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen

---

- a) Entlang der Erschließungsstraßen erfolgt alle 10 m die Pflanzung eines Laubbaumes I. Ordnung, wobei darauf zu achten ist, daß dieser später auf einer ausreichend großen, luft- und wasserdurchlässigen Fläche ( mindestens 6 m<sup>2</sup>) gepflanzt wird.
- b) Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, die nicht überbaut werden darf, sind 2 Laubbäume I. Ordnung oder 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, wobei mindestens 1 Großbaum zwischen Erschließungsstraße und dem jeweiligen Wohngebäude zu pflanzen ist.
- c) Zusätzlich sind je 100 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche, die nicht überbaut werden darf, ein Laubbaum II. Ordnung oder eine Gruppe von Sträuchern zu 5 Stück zu pflanzen.
- d) Die Bepflanzung erfolgt unter Berücksichtigung der Pflanzenliste (Anlage 1). Es dürfen nur Gehölze verwendet werden, die der potentiellen, natürlichen Vegetation entsprechen. Abgängige Bäume sind jeweils zu ersetzen.
- e) Fassaden ohne Fenster (> 50 m<sup>2</sup>) sind zu begrünen.

geändert  
→ siehe  
1. Änderung

- f) Gehölzbestände sind zu erhalten (besonders öffentliche Grünflächen) und werden im Bereich der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - größtenteils erneuert.
- g) Das Bebauungsgebiet ist an ein vorhandenes Trennsystem anzuschließen.
- h) Zur Ableitung des Oberflächenwassers aus Außengebieten ist ein Fanggraben mit Vorfluterfunktion zum Elbbach hin herzustellen.



## Anlage 1

### Pflanzenliste

Verbindliche Pflanzenliste als Pflanzbindungen der zu verwendenden Pflanzen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der Grünflächen, biotopgestaltende und vernetzende Maßnahmen im Bebauungsplan "Parkstraße" der Ortsgemeinde Elkenroth gem. § 9 (1) Ziffer 25 a + b BauBG.

#### a) Bäume I. Ordnung

Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*

Esche - *Fraxinus excelsior*

Stieleiche - *Quercus robur*

Traubeneiche - *Quercus petraea*

Vogelkirsche - *Prunus avium*

Winterlinde - *Tilia cordata*

Walnuß - *Juglans regia*

#### b) Bäume II. Ordnung

Eberesche - *Sorbus aucuparia*

Hainbuche - *Carpinus betulus*

Feldahorn - *Acer campestre*

Sandbirke - *Betula pendula*

Vogelkirsche - *Prunus avium*

Erle - *Alnus glutinosa*

c) Sträucher

Hartriegel - *Cornus sanguinea*  
Haselnuß - *Corylus avellana*  
Holunder - *Sambucus nigra*  
Weißdorn - *Crataegus monogyna*  
Schlehe - *Prunus spinosa*  
Faulbaum - *Rhamnus frangula*  
Hundsrose - *Rosa canina*  
Salweide - *Salix caprea*  
Besenginster - *Sarothamnus scoparius*  
Schneeball - *Viburnum opulus*  
Johannisbeere - *Ribes sanguineum*

d) Wandbegrünung

Efeu - *Hedera helix*  
Geißblatt-Arten - *Lonicera spec.*  
Schlingknöterisch - *Polygonum aubertii*  
Wilder Wein - *Parthenocissus quinquefolia*

e) Bodendecker

Efeu - *Hedera helix*  
Rosen-Arten - *Rosa spec.*  
Spierstrauch-Arten - *Spiraea spec.*  
Potentilla-Arten - Fingerstrauch

f) Obstbäume

Apfel-Sorten

Birnen-Sorten

Kirschen-Sorten

Pflaumen-Sorten

Hinweis zu Sortimentsgrößen:

Hochstämme / Stammbüsche: 3 x v 16/18 oder 18/20 cm StU

Heister: 2 x v 100/125, 150/175 cm

Sträucher: 2 x v 60/100 cm

Leichte Heister: 1 x v 100/150 cm (Erle, Eberesche)

Leichte Sträucher: 1 x v 70/90 cm (Schw. Holunder, Schneeball)

#### § 9, Abs. 2: Höhenlage der baulichen Anlagen

---

Die Höhe der Erdgeschoßfußböden der auf der Talseite der Erschließungsstraßen liegenden Gebäude darf max. 60 cm und mindestens 20 cm (gemessen in der Gebäudemitte) über Oberkante Gehweg betragen. Bergseits darf der Erdgeschoßfußboden max. 20 cm über dem höchsten, angrenzenden, natürlichen Gelände liegen. Bei ebenem Gelände ist eine Sockelhöhe von max. 50 cm über dem angrenzenden, natürlichen Gelände zulässig.

#### § 9, Abs. 7: Räumlicher Geltungsbereich

---

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend der Signatur in der Planzeichenverordnung (PlanzV) festgelegt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gem.  
§ 9, Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 LBauO

§ 86, Abs. 1, Ziff. 1: Festsetzungen über die Gestaltung  
baulicher Anlagen

---

- a) Sämtliche Dächer im Plangebiet sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden.  
Sattel- oder Walmdächer mit höhenmäßig versetzten Dachflächen einschließlich unterschiedlicher Dachneigung sind ebenfalls zulässig.
- b) Die Dachneigung darf 15 ° - 50 ° betragen, Garagen und Carports sind auch mit Flachdächern zugelassen.
- c) Dachgauben müssen zur Giebelseite einen Mindestabstand von 2,5 m aufweisen und sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.
- d) Bei talseits freistehenden Kellergeschossen, die nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden, ist die Außenansicht wie die eines Wohngeschosses zu gestalten.
- e) Einfriedungen von Vorgärten dürfen als Hecken und offene Zäune zu Nachbarn und Verkehrsflächen eine Höhe von 100 cm nicht überschreiten. Hierbei sind Sockel bis max. 30 cm Höhe zulässig.

Sie werden, falls vorhanden, auf die Gesamthöhe angerechnet. Rückwärtige Einfriedungen dürfen als Hecken und offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m erfolgen. Die Sockel dürfen hier 50 cm nicht übersteigen und werden, falls vorhanden, auf die Gesamthöhe angerechnet.

f) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht bzw. sonstigen Stufen - oder Interwallschaltungen sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7 m ab Grundstücksniveau nicht überschreiten.

Elkenroth, 24.11.1997  
Ortsgemeinde Elkenroth

*M. L. K.*  
- Mockenhaupt -  
Ortsbürgermeister

