

TEXTFESTSETZUNGEN

**zum Bebauungsplan "Neuer Garten, Teil II",
Ortsgemeinde Elben, VG Gebhardshain**

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 (2) BauNVO genannten nicht störenden Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Die in § 4 (3) BauNVO genannten Einrichtungen und Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB), ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Im Bebauungsplan ist die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt. Gemäß § 17 (1) BauNVO beträgt die maximale Grundflächenzahl $GRZ = 0,3$. Für die Geschossflächenzahl wird eine Obergrenze von $GFZ = 0,7$ festgesetzt.

3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch sind Garagen nicht auf der Fläche zwischen den Baugrenzen und den Grabenparzellen (Speicher-kaskade) zugelassen.

5. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Nr. 4 und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch sind bauliche Anlagen jeglicher Art nicht auf den Flächen zwischen den Baugrenzen und den Grabenparzellen (Speicher-kaskaden) zugelassen.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Gebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen.

7. FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sowie Stützmauern werden in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzt.

8. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude darf 10,00 m nicht übersteigen. Als Bezugshöhe zur Ermittlung der Firsthöhe gilt die in der Mitte der Gebäudefront liegende Oberkante der nächstliegenden anbaufähigen Verkehrsfläche. Die Höhen sind als mittlerer Wert zu berechnen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bauungsplanes ist nur das geneigte Dach zulässig. Zwerchgiebel sind erlaubt.

Für Garagen sind Flachdächer zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Dachneigung von 25° - 40° zulässig.

Dachgauben müssen zur Giebelseite einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Bei einem Vollgeschoß im aufgehenden Mauerwerk ist ein Drempel von 1,50 m zulässig. Bei zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk ist oberhalb der Decke des zweiten Vollgeschosses ein Drempel von 0,50 m zulässig.

Glasierte Dachsteine, glänzende oder spiegelnde Dacheindeckungen sind unzulässig. Dachaufbauten zur Nutzung regenerativer Energien (Fotovoltaik, Solarkollektoren) sowie Gründächer sind zulässig.

2. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsflächen.

III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Flächen für die Oberflächenwasserrückhaltung gem. Festsetzung 2.3 werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Ausgenommen hiervon sind die beanspruchten Teilflächen auf den Flurstücken 36/3 und 66 (Flur 5), die als private Grünflächen mit einem entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verbleiben.

2. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.1 Oberbodenschutz

Der Oberboden ist vor Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 Blatt 2 abzuschieben und für die örtliche Wiederverwertung zu sichern.

2.2. Vermeidung von Versiegelungen

- Stellplätze dürfen nicht vollflächig versiegelt werden. Zulässig sind z. B. weitfugiges Pflaster (Ökopflaster), Rasengittersteine, Schotterrassen.
- Die befestigte Breite des Fußweges darf max. 2,00 m betragen.

2.3 Oberflächenwasserrückhaltung A 1

- Die Abführung des anfallenden Oberflächenwassers von den Baugrundstücken, einschließlich der Dachentwässerung, erfolgt weitestgehend durch ein System zur flächigen Abflußvermeidung und -dämpfung über offene, naturnah gestaltete Mulden (Speicher-kaskaden).

Die Anlage der Mulden erfolgt auf den in der Planurkunde dargestellten Flächen der Ortsgemeinde Elben. Im Norden des Plangebietes ist ein Überlauf des Systems in Richtung Elbbach vorgesehen.

Die Mulden sind gemäß Plandarstellung mit Laubbäumen zu begrünen. Zudem ist eine Ansaat mit einer standortbezogenen kräuterreichen Saatgutmischung unmittelbar nach Fertigstellung der Erdbaumaßnahmen auszuführen.

- Zur Minimierung der Wirkungen der Versiegelung soll das Dachflächenwasser nicht direkt über Regenrinnen in den Kanal geführt werden. Das Oberflächenwasser aus den privaten Grundstücken soll nicht direkt und ungedrosselt der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Hierzu sind auf den bebaubaren Grundstücksflächen durch die Bauherren entsprechende Flächen vorzusehen, in denen ein Rückhaltevolumen von 3,5 m³ geschaffen wird. Die Fläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers soll durchlässig ausgeführt werden, so daß eine Versickerung des Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone erfolgt.

Notüberläufe in das öffentliche Trennsystem bzw. die öffentlichen Rückhalte-mulden sind grundsätzlich zulässig.

- Als Alternative zur Schaffung von offenen Rückhalte- und Versickerungsflächen ist der Bau eines Regenspeichers zulässig. Es empfiehlt sich, diesen Regenspeicher mit Zisterne zur Regenwassernutzung zu kombinieren. Das Volumen zur Regenwasserspeicherung (mindestens 3,5 m³) muß über eine Versickerungsmöglichkeit oder über einen Anschluß an die öffentliche Kanalisation und das öffentliche oberflächennahe Ableitungssystem entleert werden. Beim Anschluß an die Kanalisation ist eine Drosseleinrichtung vorzusehen, die die Entleerung über einen Zeitraum von 12 Stunden verteilt. Eine Abnahme der Anlage durch die Verbandsgemeindewerke ist zu beantragen und nachzuweisen.

2.4 Waldrandentwicklung auf bisherigen Acker- und Wegeflächen **A 2**

Entwicklung eines struktur- und artenreichen Waldrandes:

- Initiale Bepflanzung gemäß Plandarstellung mit standortheimische Bäumen und Sträuchern (s. Pflanzenliste).
- Zur Optimierung des Randlinieneffektes ist die Pflanzung buchtenreich zu gestalten. Die Baumarten 2. Ordnung sind ausschließlich in den ersten zwei Reihen vor dem Fichtenforst zu verwenden.
- Der vorgelagerte Saum bis zum Siedlungsrand verbleibt in den ersten zwei bis drei Metern vor der Pflanzung in freier Sukzession. Auf den Restfläche ist eine extensive Grünlandnutzung analog dem Förderprogramm Umweltschonende Landbewirtschaftung – Grünlandvariante 2 durchzuführen.
- Im unmittelbaren Übergangsbereich zur Siedlung ist in einer Breite von zwei bis drei Metern eine gelegentliche, abschnittsweise Mahd zulässig. Das Mähgut ist zu entfernen.
- Die Ablagerung von organischen Abfällen (z. B. Rasenschnitt, etc.) ist im Bereich der Maßnahmenflächen nicht zulässig.
- Ausgehend von dem festgesetzten Fußweg ist die Anlage und Nutzung eines in südöstliche Richtung führenden unbefestigten Fußpfades in einer Breite von max. 2,00 m im Bereich der Ausgleichsfläche zulässig.

2.5 Entwicklung einer Nass- und Feuchtwiese in der Elbbachaue **A 3**

Das gemeindeeigene Grundstück in der Flur 8 der Gemarkung Elben, Flurstück 62 mit einer Flächengröße von 2.922 qm wird dem Bebauungsplangebiet gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB zugeordnet.

Durchzuführende Maßnahmen:

- Alle auf dem Grundstück befindlichen Fichten und Blaufichten sind zu roden und vollständig (einschließlich Schlagabraum) von der Fläche zu beseitigen.
- Der Laubholzaufwuchs (Holunder, Birke, Salweide), ausgenommen die bachnahen Erlen (*Alnus glutinosa*) und Bruchweiden (*Salix fragilis*), ist ebenfalls zu fällen und von der Fläche zu entfernen (Entbuschung).
- Die Rodungs- und Fällarbeiten sind ausnahmslos in der Zeit vom 1. November bis 28. Februar durchzuführen.

- Im Spätsommer (ab Mitte August) nach der erfolgten Rodung/Entbuschung ist die Fläche einmalig zu mähen. Das Mähgut ist nach 24stündiger Schwadlage von der Fläche zu entfernen.

Alternativ hierzu kann auch eine kurzfristige Beweidung der Fläche mit Rindern, jeweils eine Woche Anfang Mai und Ende Juli erfolgen, dabei ist der Auftrieb von max. 3 Rindern zulässig.

- Zur nachhaltigen Entwicklung der Fläche ist eine gelegentliche Mahd (Mähgut ist abzuräumen, Heu- oder Streunutzung) oder extensive Beweidung sinnvoll. Hierbei ist zumindest das Reglement des Förderprogramms „Umweltschonende Landbewirtschaftung“ (Rhld.-Pfalz) in der Gründlandvariante II einzuhalten.

- Bei Bedarf sind auch zukünftig Entbuschungsmaßnahmen durchzuführen.

3. PFLANZBINDUNGEN UND-PFLICHTEN (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

3.1 Vermeidung von Gehölzverlusten

Die Gehölze im Böschungsbereich zwischen Plangebiet und K 118 sind zu erhalten. Bei Baumaßnahmen im Umfeld des Gehölzbestandes ist die DIN 18920 bzw. die RAS-LG 4 anzuwenden.

3.2 Baumpflanzungen

Hausbäume: Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche (pro Grundstück) ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder sind zwei halb- oder hochstämmige regionaltypische Obstbäume zu pflanzen. Mindestens einer der zu pflanzenden Bäume ist zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Hausfront zu pflanzen. Hinsichtlich der Sortenauswahl ist die Pflanzenliste (3.4) zu berücksichtigen.

Der Pflanzabstand der Bäume untereinander muß mindestens 7 m betragen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und pflegen.

3.3 Böschungen

Alle Böschungen über 0,75 m Geländehöhe sind mit Bäumen, Sträucher und Stauden zu bepflanzen. Dabei sollen insbesondere die in der Pflanzenliste (3.4) angeführten Arten verwendet werden.

3.4 Pflanzenliste

Folgende Pflanzen- und Pflanzensortimente sollen für die Bepflanzungsmaßnahmen verwendet werden:

Habitus	Arten	Verwendungsbereiche	Einzelbäume/ Hausbäume	Schnitthecken	Strauchhecken	Waldrandpflanzung
b	Acer campestre (Feldahorn)		X	X		
B	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)		X			
B	Acer platanoides (Spitzahorn)		X			
B/b	Betula pendula (Birke)		X			
b/s	Carpinus betulus (Hainbuche)		X	X		X
s	Corylus avellana (Hasel)				X	X
s	Crataegus oxyacantha (Weißdorn)			X	X	X
B/s	Fagus sylvatica (Rotbuche)			X		
B/b	Prunus avium (Vogelkirsche)		X			X
s	Prunus spinosa (Schlehe)					X
B	Pyrus calleryana "Chanticleer" (Stadtbirne)		X			
B	Quercus petraea (Traubeneiche)		X			
s	Rosa canina (Hundsrose)				X	X
s	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)				X	
b/s	Sorbus aucuparia (Eberesche)		X		X	X
B	Tilia cordata (Winterlinde)		X			
B	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)		X			
B/b	Obstbäume (bewährte Lokalsorten)		X			

Im privaten und öffentlichen Grün des Siedlungsbereiches können darüber hinaus regional bewährte Blüten-, Zier- und Decksträucher sowie Stauden verwendet werden.

Mindestsortimente:

Obstbäume (2 x v StU 8-10 cm)
Hochstämme (3 x v StU 14-16 cm)
Heister (2 x v 200-250 cm)
leichte Heister (1 x v 100-150 cm)
Sträucher (2 x v 60-100cm)
leichte Sträucher (1 x v 70-90 cm)

B = Baum I. Ordnung b = Baum II. Ordnung s = Strauch

4. ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN (§ 135 a, b, c BauGB)

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Bepflanzungen der öffentlichen Grünflächen werden im Sinne des § 135 BauGB den neu herzustellenden Verkehrsflächen (Erschließungsstraße, Fußweg) zu 20 %, den Wohnbauflächen zu 80 % zugeordnet.

Elben, den 17.04.2002

Ortsgemeinde Elben

Hahmann
(Hahmann, Ortsbürgermeister)



Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanVO 90) vom 18. Dezember 1990
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998
5. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Landespflgegesetz - LPflG) vom 06. Juli 1998
6. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz
(Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Dezember 1990
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 21. September 1998
8. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen,
Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 14. Mai 1990
9. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
10. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler
(Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG)
11. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977
12. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
13. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994