

Bebauungsplan "Heistern" für ein Teilgebiet der Ortsgemeinde Elkenroth, Gemarkung Elkenroth, Flächen aus der Flur 14 gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I.S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466) gemäß § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) 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 "Heistern" als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- b) Gemäß § 17 (1) BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei 2 Vollgeschossen festgesetzt.
- c) Die Zahl der Vollgeschosse (II) wird gemäß § 17 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

§ 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 m² festgesetzt.

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

Siehe 1. Änderung

- a) Ungeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungswerk 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, mit Ausnahme der unter § 9 Abs. 1 Ziffer 10, Buchstabe b) genannten Flächen.
- b) Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung des Bauordnungsrechts überall auf den Grundstücken zulässig mit Ausnahme der unter § 9, Abs. 1, Ziffer 10 Buchstabe b) genannten Flächen.

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

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

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

- a) 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.
- b) Die Errichtung von Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23, Abs. 5, i. V. m. §§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO sowie Anlagen der Außenwerbung sind innerhalb der Bauverbotszone des § 22 Abs. 1 LSTrG nicht 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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern als Verkehrsbegleitgrün in der anbau-freien Zone der Kreis- bzw. Landesstraße werden als öffentliche Grünflächen (Ö Gr = öffentliche Grünfläche) festgesetzt.

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

Die Flächen für den Ablauf des Oberflächenwassers - Speicherkaskaden-system - sowie die Flächen für die Oberflächenwasserpufferung und -versickerung sind im Plan entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

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

Ausgleichsfläche (A1)

Gemarkung Elkenroth, Flur-Nr. 14

Flurstück-Nr. 272, 273, 280, 281 teilweise, ca. 2,11 ha

- Zustand:
- Wiesen und Weiden magerer bis mittlerer Standorte (272, 273, 280)
 - Die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden (mit vereinzelt Gehölzstrukturen, Weiden, Traubenholunder)
 - Fichtenforst (Stangenholz bis mittleres Baumholz)

Maßnahmen: Extensive Wiesen- und Weidennutzung

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

Umwandlung der Fichtenforste in Magergrünland

- Fichtenforst roden
- Wurzelstöcke entfernen
- Aufkommende Gehölzsukzession abholzen
- Pflege (max. 1-2 Mahdtermine / Jahr)
- Beweidung (ext. Beweidung, 1 GVE / ha)
- Einzelne eingestreute Strukturen als Ansitzwarte erhalten und ergänzen.

Ziel: Erhalt und Entwicklung magerer Wiesen und Weiden

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 bzw. erweitert wird.

Ausgleichsfläche A2

Grünstreifen mit Speicherkaskaden

Der ca. 4,50 - 6,50 m breite Grünstreifen wird zur Abführung sowie Versickerung des Oberflächenwassers mit Speicherkaskaden versehen.

Die Grünfläche wird extensiv gepflegt (s. Maßnahmen der extensiven Wiesenutzung).

Die Bepflanzung der Fläche erfolgt mit Hochstämmen und Sträuchern gem. Pflanzenliste und punktuell (Gruppenpflanzung von 3-5 Stück).

Ausgleichsfläche A3

Flur-Nr. 15, Flurstück-Nr. 257

Flur-Nr. 14, Flurstück-Nr. 245/2 teilweise, 2/17 teilweise

Fläche für Oberflächenwasserpufferung und -versickerung sowie Fläche für extensive Wiesen- und Weidennutzung

Zustand: Wiese / Weide mittleren Standortes die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Maßnahme: Das Oberflächenwasser aus einem Teilgebiet des Bebauungsplanes "Heistern" wird in diese Fläche eingeleitet, wo es breitflächig versickern soll. Es erfolgt eine extensive Wiesen- und Weidennutzung (s. A1).

Ziel: Entwicklung zu mageren Wiesen / Weiden

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

a) Entlang der Erschließungsstraßen erfolgt alle 15 m die Pflanzung eines Laubbaumes.

- b) Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche, die nicht überbaut werden darf, ist ein Laubbaum I. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- c) Zusätzlich sind je 100 m² 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.
- e) Fassaden ohne Fenster (> 50 m²) sind zu begrünen.
- f) Die Gehölzbestände entlang der L 286 und K 113 sind zu erhalten und durch weitere Anpflanzungen zu einem ca. 10 m Schutzstreifen anzulegen (Verkehrsbegleitgrün).
- g) Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Hofflächen müssen mit versickerungsfreundlichem Material (z.B. wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen usw.) hergestellt werden.

§ 9, Abs. 1, Ziff. 26: Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Grundstückseigentümer haben die Anlage von Böschungen zur Herstellung der Straßenkörper auf ihren Grundstücken zu dulden. Die Nutzung der Böschungen bleibt den Anliegern überlassen.

Anlage 1

Pflanzenliste

Verbindliche Pflanzenliste als Pflanzbindungen der zu verwendenden Pflanzen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der Ausgleichs-, und Entwicklungsmaßnahmen im Bebauungsplan "Heistern" 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 fertigen Erschließungsstraßen liegenden Gebäude darf max. 60 cm und mindestens 20 cm (gemessen in der Gebäudemitte) über Oberkante fertiger Gehweg betragen. Die Höhe der Erdgeschoßfußböden der auf der Bergseite der fertigen Erschließungsstraßen liegenden Gebäude darf max. 20 cm über dem höchsten, angrenzenden natürlichen Gelände liegen. Bei ebenem Gelände ist eine Sockelhöhe von max. 50 cm über angrenzender Oberkante fertiger Erschließungsanlage 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.

- g) Zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden sind die Kellergeschosse grundwasserdicht gegen drückendes Wasser auszuführen.

Elkenroth, den **16.05.1997**

Ortsgemeinde Elkenroth

Mockenhaupt
Mockenhaupt
Ortsbürgermeister



AUSFERTIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts der Normurkunde mit dem Willen des Rechtsetzungsberechtigten sowie die Einhaltung des für Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens wird hiermit bezeugt.

Elkenroth, den **12.05.1997**

Ortsgemeinde Elkenroth

Mockenhaupt
- Mockenhaupt -

Ortsbürgermeister

