

## **Bebauungsplan „Hülde II“**

### **A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Vbdg. mit § 4 BauNVO)**

##### **WA: Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)**

a) Die gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 1 und 2 BauNVO beschriebene Nutzungsarten:

1. Wohngebäude

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind zulässig.

b) Die gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO beschriebenen Nutzungsarten:

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht** zulässig.

c) Die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1.-5. BauNVO beschriebenen Nutzungsarten:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

3. Anlagen für Verwaltung

4. Gartenbaubetriebe

5. Tankstellen

sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO **nicht** zulässig.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird auf 3 Wohnungen für Einzelhäuser und 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

a) „Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 – 20 BauNVO“

1.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal II festgesetzt.

1.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt.

1.3 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 festgesetzt.

#### **Abweichende Bestimmung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO**

Die sogenannte Kappungsgrenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 Satz 2, Halbsatz 2 BauNVO findet keine Anwendung.

Es verbleibt bei der zulässigen GRZ von maximal 50 v.H. über der festgesetzten GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2, Halbsatz 1 BauNVO.

Weitere Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2, Halbsatz 3 BauNVO sind nur über eine Befreiung möglich.

b) Höhenlage der baulichen Anlage gemäß § 6 Abs. 3 BauGB

Erdgeschossfußbodenhöhe

entfällt

c) Höhe der baulichen Anlage gemäß § 18 BauNVO

Firsthöhe: Die Firsthöhe, gemessen bei Sattel und Walmdächern in Firstmitte (halbe Firstlänge) zum natürlichen Gelände, senkrecht unter Firstmitte, darf maximal 9 m betragen. Bei Zeltdächern ist der Bezugspunkt die Zeltdachspitze.

Traufhöhe: Die Traufhöhe darf am ungünstigsten Punkt des Geländes, gemessen Abstand Traufpunkt zum senkrechten unterhalb liegenden natürlichen Gelände, maximal 8 m betragen.

### **3. Bauweise und Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- a) Für das gesamte Wohngebiet ist eine offene Bauweise mit Einzelhaus- und Doppelhausbebauung festgelegt.
- b) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze festgelegt. Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche eines jeweiligen Grundstückes größer als 30 % der Gesamtgrundstücksfläche, darf dennoch nur maximal eine Teilfläche von 30 v. H. bebaut werden. Ist die überbaubare Fläche kleiner als 30 % ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.

### **2. Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 13 BauGB**

Zugunsten der Verbandsgemeindewerke Gebhardshain wird auf dem Grundstück Gemarkung Molzhain, Flur 8, Parzelle 209 ein Kanalleitungsrecht eingetragen

### **3.1. Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB:**



Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2. BauGB wird festgesetzt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hülde II“ bezüglich der textlichen Änderung zu der Ausgleichsfläche E 1 (= Übernahme einer Teilbepflanzung von der gemeindlichen Parzelle 33/2 auf die Privatparzelle 33/1) nur dann Gültigkeit hat, wenn bei Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde aufgrund eines weiterhin bestehenden Pachtvertrages für das Grundstück Nr. 33/2, die Realisierung der Obstbaumbepflanzung auf der Parzelle 33/1 erforderlich ist und der / die Eigentümer der Parzelle 33/1 mit der Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag schließen und der Eintragung einer Grunddienstbarkeit und / oder Baulast zustimmen.

### **3.2 Festsetzung der Folgennutzung nach § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB:**

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird festgesetzt, dass bei Nichtzustandekommen eines städtebaulichen Vertrages und der Eintragung einer Grunddienstbarkeit und / oder Baulast auf dem Grundstück Gemarkung Molzhain, Flur 3, Parzelle 33/1 es bei der Festsetzung zum Bebauungsplan „Hülde II“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.2004 verbleibt und die Ausgleichsmaßnahme E 1 auf der gemeindlichen Parzelle 33/2 vollständig zu realisieren ist.

Ein bestehender Pachtvertrag ist erforderlichenfalls rechtzeitig zu kündigen.

## **B Grünordnerische Festsetzungen**

### **Landespflegerische Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb der Plangebietsgrenzen „Hülde II“**

#### **Sicherungsmaßnahmen**

- S1 Sicherung und Erhalt des Gebüschkomplexes im Mittelabschnitt an der Nordgrenze des Baugebietes. Die auf dieser Fläche befindlichen Gehölze sind gegen Beeinträchtigungen während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu sichern.
- S2 Sicherung und Erhalt der Gartenfläche

#### **Ausgleichsmaßnahmen**

Innerhalb des Plangebietes:

Öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen

- A1 Naturnahe Gestaltung der zur Sammlung, Versickerung und Weiterleitung des Oberflächenwassers notwendigen Flächen durch Einsaat mit einer geeigneten Rasenmischung z. B. HESA-Mischung Juliwa-HESA 7301 Sickerrasen oder freie Entwicklung der Vegetation. Die Randbereiche sind an geeignete Stellen

durch Bepflanzung mit heimischen Sträuchern aufzuwerten. Dabei sind die folgenden Arten in der Sortierung „leichte Sträucher, 50-80, o. B.“ zu verwenden:

Berberis vulgaris (Berberitze), Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffel. Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa arvensis (Kriechrose), Rosa canina (Hundsrose)

- A2 Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist zu sammeln und in einem Speicherkaskaden-System über die belebte Bodenzone zu versickern und weiterzuleiten.
- A3 Anpflanzungen von mindestens einem regionaltypischen Obsthochstamm je 300,00 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche, dabei ist mindestens 1 Baum zwischen der Straße und der Verlängerung der straßenseitigen Hausfront zu pflanzen. Auf den privaten Grundstücken sollen insbesondere für die heimische Fauna standortgerechte, autochthone Laubgehölze gepflanzt werden.

Außerhalb des Plangebietes:

- E1 Anlage einer Obstwiese mit gruppenweiser Pflanzung von insgesamt 35 Bäumen. Dabei sind Hochstämme folgender Anzahl in der Sortierung „3xv, ab 10 cm Umfang, mit Drahtballierung“ zu verwenden; die Bäume sind an Pfählen zu befestigen und Wildbiss und Fegeschäden zu schützen. Die Pflege erfolgt durch Pflanz-, Erziehungs- und Pflegeschnitte sowie nach den Vorgaben des FUL-Programms, Grünlandvariante 3. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

20 Apfelbäume, die aus den Sorten Rheinischer Bohnapfel, Boikenapfel, Croncels, Danziger Kantapfel, Freudenberger Nützerling, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Maunzenapfel, Rheinische Schafsnase, Rheinischer Winterrambour, Roter Boskoop, Roter Bellefleur, Roter Eiserapfel, Schöner aus Nordhausen zu wählen sind.

5 Kirschbäume aus den Sorten Büttners Rote Knorpelkirsche, Frühe Rote Meckenheimer, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Risenkirsche

5 Zwetschgenbäume der Sorten Hauszwetschge, Ontariopflaume, Wangenheimer Frühzwetschge

5 Birnbäume der Sorten Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise oder Köstliche aus Charneu

Die Anlage einer Obstwiese mit insgesamt 35 Bäumen entsprechend der textlichen Festsetzungen zur Ausgleichsfläche E1 wird teilweise auf das Grundstück Gemarkung Molzhain, Flur 3, Parzelle 33/1 anstelle der Parzelle 33/2 übernommen und ist dort entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze vorzunehmen.



Die Festsetzung zu E 1 bleibt ansonsten inhaltlich bestehen.

Für die vorzunehmenden Anpflanzungen gelten die Bestimmungen des § 44 des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz in der jeweils gültigen Fassung auch gegenüber den gemeindlichen Wirtschaftswegen.

Mit den Pächtern ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

E2 Die noch stehenden Fichten im Altbestand sind zu entnehmen, die bereits vorhandene Verjüngung ist durch einzelbaumweise Pflege zu einem Laubmischwald zu entwickeln. Der Laubholzanteil in der nächsten Generation hat mindestens 50 % zu betragen. Die Waldränder sind durch Förderung aller Laubholz- Straucharten zu gestuften, artenreichen Mänteln und Saumzonen zu entwickeln.

E3 Die Fichten dieser Parzellen sind gänzlich zu entnehmen, alle noch vorhandenen Laubgehölze und Sträucher sind zu belassen. Das anfallende Reisig und die Fichtenwipfelstücke sind nur in dem Maße zu entfernen, dass die Pflanzmaßnahmen nicht behindert werden, eine pflegliche, bodenschonende Deckung ist jedoch zu belassen.  
Zur Wiederherstellung eines Sicht- und Lärmschutzes zwischen Straße und Bebauung sind die Flächen zu einem standortgerechten Laubholzstreifen zu entwickeln. Dazu sind insgesamt 315 Pflanzen der Sortierung „1+2, 80-120cm“ auszubringen, je 45 Stück der folgenden Arten: Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Pyrus communis (Wildbirne) Tilia cordata (Winterlinde).  
In einem 5 m breiten Randstreifen entlang des Grünlandes ist ein Mantel aus Sträuchern anzulegen. Dazu sind insgesamt 400 Pflanzen der Sortierung „1+1, 50-80 cm“ gruppenweise zu pflanzen, je 50 Stück der folgenden Arten: Berberis vulgaris (Berberitze), Corylus avellana (Hasel), Crataegus laevigata (Eingriffel. Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa arvensis (Kriechende Rose), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Weinrose).

### Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen werden im Sinne der §§ 135 a und b BauGB den neu herzustellenden Verkehrsanlagen und den Wohnbauflächen wie folgt zugeordnet:

- 1. Wohnbaugrundstücke**
- 1.1 Bauabschnitt I**

Den Wohnbaugrundstücken werden 52,21 % der Ausgleichsflächen und –maßnahmen zugeordnet.

## 1.2 Bauabschnitt II

Den Wohnbaugrundstücken werden 35,89 % der Ausgleichsflächen und –maßnahmen zugeordnet.

### 2. Straßenflächen

#### 2.1 Bauabschnitt I

Den Verkehrsanlagen werden die Ausgleichsflächen und –maßnahmen wie folgt zugeordnet:

2.1.1 Basaltweg (=Verbindung zwischen „Oberbergstraße“ und zu „Steinerother Kopf“) 6 %.

2.1.2 Bruchweg (=Teilstück vom Basaltweg bis zur Bauabschnittsgrenze) 1,02 %.

#### 2.2 Bauabschnitt II

Bruchweg (=Teilstück von der Bauabschnittsgrenze bis zum Wendehammer, einschließlich der Stichstraßen) 4,88 %.

## D Gestaltungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 88 LBauO

### 1) Gestaltung der Dächer

- a) Im gesamten Plangebiet wird für Wohnhäuser eine Flachdachbauweise ausgeschlossen.
- b) Für die Wohnhäuser wird eine Dachneigung von 15° bis 45° festgesetzt.

#### Die Festsetzung:

>Für Nebenanlagen und Garagen sind auch geringere Dachneigungen bis minimal 10 Grad zulässig< wird ersatzlos gestrichen.

- c) Die Dacheindeckung der baulichen Anlagen sind mit Pfannen, Kunst- oder Naturschiefer, Zink und Calcid sowie Gras, Glas und Sonnenkollektoren vorzunehmen.

#### d) Die Festsetzung:

>Sind unterhalb des auszubauenden Dachgeschosses zwei Vollgeschosse vorhanden, so ist auf OK FF DG die Errichtung eines Drempels nicht zulässig< wird ersatzlos gestrichen.

## Hinweise / Empfehlungen:

- 1) Auf den Baugrundstücken sollte zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen wie Schotterrasen, Rasengittersteine, wasserdurchlässige Pflaster, wassergebundene Decke etc. hergestellt werden.



- 2) Anfallendes nicht verschmutztes Oberflächenwasser kann in dezentralen Kleinspeichern auf dem Grundstück zurückgehalten, bzw. wiederverwendet werden. Überlaufmengen aus den dezentralen Systemen sind nicht zugelassen.
- 3) Flach und leicht geneigte Dächer (bis 30 Grad) können mit extensiver Dachbegrünung versehen werden.
- 4) Eine Versickerung des Oberflächenwassers hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen.
- 5) Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.
- 6) Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.
- 7) Der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Straße 1, 56077 Koblenz, ist der Baubeginn unter [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261-6675 3000 anzuzeigen.
- 8) Bei etwa vorkommenden Fundstellen wird auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz von Rheinland-Pfalz hingewiesen.
- 9) Die Anforderungen der DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten!
- 10) Bei größeren An- und Umbauten, insbesondere mit Laständerungen, wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.
- 11) Sofern bei Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen wird, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 12) Aufgrund von Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LBG) wird eine umweltgeologische Untersuchung empfohlen. Das Schreiben des LBG vom 05.04.2016 ist der Begründung beigelegt.

Ortsgemeinde Molzhain

Molzhain, den 14.03.2017

  
(Adler)

Ortsbürgermeister



