

## Textfestsetzungen des Bebauungsplanes „Im Wäldchen“ in der Ortsgemeinde Scheuerfeld

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

#### 1. Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO )

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der BauNVO festgesetzt.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO )

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt als Obergrenze, die nicht überschritten werden darf, festgesetzt:

##### Wohngebäude

- |  |     |
|--|-----|
| 2.1 Grundflächenzahl (GRZ):  | 0,3 |
| 2.2 Geschößflächenzahl (GFZ):  | 0,3 |
| 2.3 Zahl der Vollgeschosse:  | I   |
| 2.4 Ist die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche kleiner als die angegebene Grundflächenzahl, so darf nur diese ausgewiesene Fläche überbaut werden. |     |
| - siehe Planeinträge -   |     |

#### 3. Bauweise ( § 22 BauNVO )

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

#### 4. Stellung der baulichen Anlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )/Überbaubare Grundstücksfläche ( § 23 BauNVO )

Die überbaubare Grundfläche wird durch die in die Planurkunde eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

#### 5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen ( § 23 Abs. 5 BauNVO )

- s. Nr. 7 -

#### 6. Mindest- und Höchstgröße der Baugrundstücke ( § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB )

Die Mindestgröße der durch Grenzregelung neuuzuordnenden Baugrundstücke wird auf 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Das Höchstmaß für Baugrundstücke wird aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden auf 700 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### 7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB )/ § 23 Abs. 5 BauNVO )

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen sind Garagen und Stellplätze. Garagen sind mit einem Stauraum von mind. 5,00 m von der Straße bei senkrechter Einfahrt auf dem Grundstück anzuordnen. Bei paralleler Stellung der Garage zur Straße darf ein Abstand von 1,00 m nicht unterschritten werden. Ansonsten bleiben die Bestimmungen der Landesbauordnung, Garagenverordnung sowie der Verwaltungsvorschrift zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze von Kraftfahrzeugen unberührt.

8. Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden ( § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB )

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird auf drei festgesetzt.

9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB )

Die Sichtfelder bei Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzung und Einfriedungen sind bis max. 0,8 m Höhe über der Fahrbahn zulässig.

10. Verkehrsflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )

Die Verkehrsflächen im Plangebiet werden als Verkehrsmischflächen mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Verkehrsflächen werden entsprechend den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95 ) und den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung angelegt. Der in der Örtlichkeit bereits vorhandene Oststraße wird in einer Breite von max. 6 m ausgebaut. Die neu anzulegende innere Erschließungsstraße, ca. 170 m lang, erhält eine Breite von max. 6 m. Die außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen Straßen Waldstraße und Kupferkaute werden nicht ausgebaut und bleiben unverändert.

Einzelheiten ergeben sich aus der Planurkunde, der Begründung und dem späteren Straßenherstellungsprogramm. Hinter den Festsetzungen kann zurückgeblieben werden.

11. Versorgungsflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB )

Festsetzung erfolgt nach Bedarf der Versorgungsträger.

12. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB )

Festsetzung erfolgt nach Bedarf der Versorgungsträger.

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Die zur Kompensation der Eingriffe im Sinne des § 8 BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind durchzuführen.

Die im Zusammenhang mit der Wohnbebauung erforderlichen Flächen und Maßnahmen werden den Baugrundstücken direkt festgesetzt (zugeordnet).

Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durch die Erschließung erfolgen auf Parzelle 75.

Die Maßnahmen sind mit der jeweiligen Bebauung jeweils zeitgleich, spätestens im folgenden Jahr durchzuführen.

13.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 1 abzuschichten und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

13.2 Es wird empfohlen, folgende Auflage in den Bauschein aufzunehmen:

„Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung ist in, auf den Grundstücken gelegene Anlagen zu leiten; das Fassungsvermögen der Anlagen muß mindestens 50 l/m<sup>2</sup> bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an die Regenentwässerung anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung, Freianlagenbewässerung) wird empfohlen.“

Entwässerungskonzeption:

Die in dem Planbereich anfallenden Schmutzwässer sind der vollbiologischen Gruppenkläranlage Wallmenroth des Abwasserzweckverbandes Betzdorf-Kirchen-Daaden zuzuleiten.

Die Speicherung von Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung auf den einzelnen Grundstücken wird empfohlen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Jedes Grundstück enthält einen Anschluß für Schmutzwasser und einen Anschluß für Niederschlagswasser. Der max. Abflußbeiwert wird festgesetzt auf  $\Psi = 0,3$ . Max. 30 % der Grundstücksfläche dürfen befestigt und an die Kanalisation angeschlossen werden.

Das nicht in Regenrückhalteanlagen (z.B. Zisternen/Mulden) zurückzuhaltende Niederschlagswasser soll breitflächig, unter Ausnutzung der belebten Bodenzone, auf den jeweiligen Grundstücken versickern bzw. über Entwässerungsmulden oder Speicherkaskaden zum Einzugsbereich des Scheuerfelder Baches (Gewässer III. Ordnung) abgeleitet werden.

13.3 Die im Plan dargestellte, in ihrem Bestand zu erhaltende Hecke (Waldrand Kupferkaute als talraumbegrenzende Gehölzkulisse) ist vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Zur Entwicklung ihrer landschaftlichen Funktion ist sie im Turnus von 10 - 15 Jahren unter Erhaltung prägender Einzelbäume „auf den Stock zu setzen“.

13.4 Als Flächen für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft werden folgende Flächen festgesetzt:

13.4.1a Bei Orientierung der Erschließung nach innen, entlang der Waldstraße Anlage einer Hecke

Pflanzung: nach DIN 18920  
3reihig, Reihenabstand 1,50 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,00 m

Pflanzgut: Heister 2 x v., 150/175  
Malus communis (Wildapfel)  
Pyrus communis (Wildbirne)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Prunus serotina (Traubenkirsche)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)

Sträucher 2 x v., 60/100  
Corylus avellana (Hasel)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rubus fruticosus (Brombeere)

Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Sambucus nigra (Holunder)  
Sambucus racemosa (Traubenholunder)  
Viburnum opulus (Schneeball)

Pflege: 3jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege  
partiell „auf den Stock setzen“ alle 5 - 7 Jahre

13.4.1b Alternativ:  
Pflanzung von großkronigen Laubbäumen entlang der Waldstraße

Pflanzung: nach DIN 18920

Pflanzgut: Hochstämme, 3 x v., StU 14 - 16  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Pflege: 3jährige Herstellungs- und Entwicklungspflege

13.4.2 Innerhalb des Gebietes  
Entwicklung einer mageren Wiese mittlerer Standorte mit einzelnen Obstbäumen  
auf den verbleibenden öffentlichen Grünflächen:

Wiesenansaat: Kräuterwiese

Pflege: extensive Pflege, keine Düngung, Mahd nach Bedarf

Pflanzung: nach Pflanzdarstellung entsprechend DIN 18920

Pflanzgut: 10 St. Obsthochstämme 2 x v., 10 - 12, alte Sorten der Landschaft

Pflege: 3jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, nachfolgend Ertrags- und Pflegeschritte

Die vorstehenden Maßnahmen wurden für die privaten Bauplätze empfohlen.

13.4.3 Entlang der inneren Grundstücksgrenzen  
Anlage 2reihiger (je Baugrundstücke eine Reihe) Heckenpflanzungen  
Hierfür sind zu 70 % Arten der nachfolgenden Liste zu verwenden. 30 % sind frei wählbar, wobei der Anteil an Nadelgehölzen 10 % nicht überschreiten darf.

Pflanzung: nach DIN 18920  
versetzt; Reihenabstand 1,50 m  
Pflanzabstand in der Reihe 1,00 m

Pflanzgut: Sträucher 2 x v., 60 - 100)  
Carpinus betulus (Heinbuche)  
Corylus avellana (Hasel)

Cornus sanguinea (Hartriegel)  
Syringa vulgaris (Flieder)  
Philadelphus coronarius (Bauernjasmin)  
Kolkwitzia amalilis (Kolkwitzia)  
Sambucus racemosa (Traubenholunder)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Strauchrosen in Sorten

Pflege: 3jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege

#### 13.4.4 Auf der Parzelle 75

Der Fichtenbestand ist bis spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten der Satzung abzutreiben und wie folgt wieder aufzuforsten:

Im rehwild/hasensicheren Zaunschutz Anlage eines Traubeneichen-Hainbuchenwaldes mit Elsbeere, Wildapfel, Wildbirne, Kirsche, Spitzahorn als Mischbaumarten. Eine Präzisierung erfolgt forstlicherseits bei der Aufstellung des forstlichen Kulturplanes für das entsprechende Wirtschaftsjahr.

#### 14. Pflanzbindungen und Pflanzpflichten (§ 9 (1) 25 BauGB)

14.1 Die im Plan gekennzeichneten Gehölze und andere Vegetationsbestände sind zu erhalten und entsprechend DIN 18920 sowie RAS Q 64 während der Bauzeit zu schützen.

14.2 Die im Plan dargestellten, nicht unter Punkt 1. genannten Gehölze sind entsprechend DIN 18920 zu pflanzen.

Die Pflanzgrößen müssen mindestens betragen:

Bäume auf privaten Grundstücksflächen 2 x v., StU 12 - 14

Bäume im Straßenraum 3 x v., StU 14 - 16

In Bereichen mit Leitungstrassen, Versorgungseinrichtungen oder Grundstückszufahrten ist die Anzahl der Bäume bindend, der Standort entsprechend des Erfordernisses variierbar.

Die Pflanzungen sind einer Fertigstellungspflege von einem Jahr sowie weiteren zwei Jahren Entwicklungspflege zu unterziehen.

Für die Pflanzungen im Straßenraum sowie für die Pflanzung von Hausbäumen sind die Arten der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Aesculus hippocastaneum	Roßkastanie
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuß

Nachfolgende Arten werden insbesondere als kleinkronige Hochstämme für die Pflanzung im Straßenraum empfohlen:



Carpinus betulus	Heinbuche
Pyrus caleriana „Chanticleer“	Stadtbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Juglans regia	Walnuß

14.3 Mauern und festerlose Wandflächen mit jeweils mehr als 20 m<sup>2</sup> zusammenhängenden Teilflächen sowie Carports und Rankgerüste sind wahlweise mit folgenden Arten zu begrünen:

Pflanzgut:	Hedera helix (Efeu)
	Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
	Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“
	Wisteria sinensis (Blauregen)
	Lonicera i.S. (Heckenkirsche)
	Aristolochia durior (Pfeifenwinde)
	etc.

15. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind, soweit sie nicht durch private Anschüttungen abgedeckt werden, von den Angrenzern auf den Baulandflächen zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen (Neigung bis 1:2) bleibt dem Eigentümer überlassen. Anstelle der Böschungen können Stützmauern hergestellt werden.

16. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude ergibt sich aus der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Maßgeblich für den Nachweis der Vollgeschosse ist die Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz vom 08.03.95 (GVBl. S. 19).

17. Zuordnungsfestsetzung nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz

Die Kompensationsmaßnahmen auf dem Grundstück Flur 3, Nr. 75 wurden entsprechend dem verursachten Eingriff der inneren, die Baugrundstücke erschließenden Verkehrsfläche zugeordnet. Die übrigen Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend dem verursachten Eingriff der vorgesehenen Wohnbebauung zugeordnet.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Wäldchen“ gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 L.BauO


1. Sämtliche Dächer im Plangebiet sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Sattel- oder Walmdächer mit höhenmäßig versetzten Dachflächen einschl. unterschiedlicher Dachneigung sind ebenfalls zulässig. Garagen und Carports sind auch mit Flachdächern zulässig.
2. Bei Flächen (Sichtdreiecken), die aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht bebaut werden dürfen, gelten die Textfestsetzungen Teil A, Nr. 9

3. Hinsichtlich der Begrünung baulicher Anlagen sowie der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gelten die Festsetzungen im Teil A, Nr. 13 und 14 gem. ) 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 und § 86 Abs. 1 Nr. 7 LBauO i.V.m. § 17 LPflG.

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sollen begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Scheuerfeld, den 08.05.1998

Ortsgemeinde Scheuerfeld

  
Franz Karst  
Ortsbürgermeister



### Ausfertigung

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Text, Zeichnung, Farbe und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsmeinderates Scheuerfeld übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253 sowie der Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) beachtet wurden.

Scheuerfeld, den 08.05.1998

Ortsgemeinde Scheuerfeld

  
Franz Karst  
Ortsbürgermeister



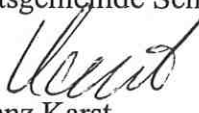
### Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Wäldchen“ durch die Gemeinde ist nach § 10 BauGB am 15.05.98 mit dem Hinweis darauf öffentlich bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan von Jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Scheuerfeld, den 19.05.1998

Ortsgemeinde Scheuerfeld

  
Franz Karst

Ortsbürgermeister

