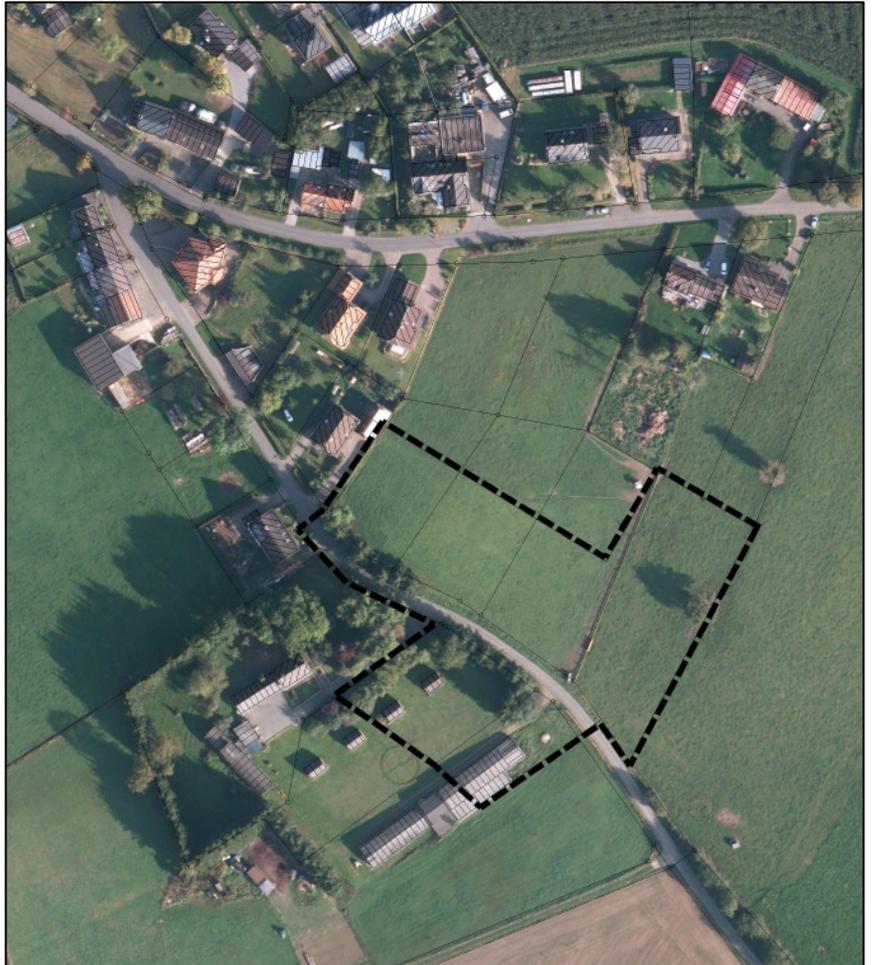


## Textfestsetzungen zum Bebauungsplan „Vor Hahlen“ der Ortsgemeinde Rommersheim



Fassung gemäß Satzungsbeschluss  
des Ortsgemeinderates vom 15.03.2016



Elcherather Straße 7 · 54616 Winterspelt  
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 · fax 0 65 55 / 92 03 10  
e-mail [info@plan-lenz.de](mailto:info@plan-lenz.de) · [www.plan-lenz.de](http://www.plan-lenz.de)

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB sowie BauNVO**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird nach § 4 BauNVO „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) festgesetzt.

Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Absatz 2:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Absatz 3:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die übrigen Ausnahmen nach BauNVO § 4, Absatz 3 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgeschrieben, es wird festgesetzt:

$$\text{GRZ} = 0,30$$

Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind. Die in der Planunterlage eingetragenen Baugrenzen sind unbedingt einzuhalten, auch wenn die vorgegebenen GRZ - Werte nicht ausgeschöpft werden können.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist eine Überschreitung nach § 19 BauNVO nicht zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Dies gilt jedoch nicht für bauliche Anlagen nach § 12 BauNVO (Garagen).

### 3. Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte maximale sichtbare Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut) sowie die Gesamthöhe der Baukörper darf nicht überschritten werden.

maximale sichtbare Wandhöhe	6,00 m
maximal zulässige Gesamthöhe	12,00 m

Die zulässigen sichtbaren Wand- und Gebäudehöhen dürfen auch an den der Straße abgewandten Gebäudeseiten nicht überschritten werden.

Für die südlich (unterhalb) der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke gilt zusätzlich:

Die Höhenlage des Erdgeschosses (*OKFFB EG*) darf max. 0,40 m über der Erschließungsstraße oder max. 1,50 m tiefer liegen.

Als Bezugspunkt für die Festsetzungen wird gemäß § 18 BauNVO die Erschließungsstraße festgesetzt.

Dabei gilt als Messpunkt für den jeweiligen Baukörper (gemessen in der Mitte der Wand) die Straßenoberfläche der jeweilig erschließenden Verkehrsfläche. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelages in der Straßenmitte (=Straßenachse) festgelegt.

### 4. Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist offene Bauweise festgesetzt. Es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, Reihenhäuser dagegen sind unzulässig.

## B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO

### 1. Dachform und Dachneigung

Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig.

Drempel sind zulässig, wobei die jeweils vorgeschriebene Wandhöhe nicht überschritten werden darf. Dachaufbauten sind als stehende Gauben erlaubt. Dacheinschnitte in den Längsfronten als Loggien sind unzulässig.

### 2. Äußere Gestaltung der Gebäude

#### Fassade:

Als Fassadenmaterial sind Putzflächen als Kellenstrich- oder Reibputze erlaubt, Putzflächen mit Musterstrukturen sind unzulässig. Holzhäuser in Holzskelettbauweise sind erlaubt, Holzhäuser in Holzblockbauweise (z. B. Rundstamm) sind nicht zulässig.

Die Fensterformate müssen stehend sein, d.h. die Breite der Fenster muss kleiner sein als ihre Höhe.

#### Dach:

Die Dacheindeckung ist in anthrazit-farbenem oder rotbraunem Material auszuführen (z.B. Natur-, Kunstschiefer, Dachziegel, Betondachsteine), die Eindeckung darf nicht glänzen oder spiegeln. Bitumenrollbahnen und Wellplatten dürfen nicht als Oberschicht verwendet werden.

Dachverglasungen, Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind erlaubt.

#### Werbeanlagen:

Die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt 1 m<sup>2</sup>. Die Anlagen dürfen nicht blenden, zudem sind Leuchtreklamen unzulässig.

### **3. Gestaltung der Außenanlagen**

Zur Herstellung einer Terrassenebene auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen bzw. Abtragungen erlaubt. Geländeunterschiede sind mit abgestuften Natursteinmauern oder steingefüllten Gabionen oder durch abgestufte, begrünte Böschungen abzufangen. Die einzelnen Mauer- bzw. Böschungsabschnitte dürfen eine Höhe von max. 1,00m nicht überschreiten und sind durch jeweils dazwischenliegende Bermen von mindestens 1,00 m Tiefe zu gliedern. Bei der Anlage von natürlichen Böschungen muss die Böschungseigung 1:2,5 oder flacher sein.

Die festgeschriebene Höhe von Stützmauern gilt jedoch nicht im Bereich von Kellerzufahrten (Garagen im KG, Zugänge usw.). Stützmauern sind zu begrünen, als Natursteinmauern oder als steingefüllte Gabionen auszuführen.

Einfriedungen sind als Holz- oder Metallzäune (max. 1,00 m hoch) oder als Hecken (max. 1,50 m hoch) aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

## **C Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1), 15, 20 und 25a BauGB**

- a) Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a. (Maßnahme M1).
- b) Die Nutzung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig.
- c) Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal ist nur nördlich der Erschließungsstraße zulässig. Für die Niederschlagswasserentwässerung der Flächen südlich der Erschließungsstraße sind durch die Grundstückseigentümer

Rückhalte- und Versickerungsmulden mit einem Rückhaltevolumen von 50 Liter / m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf den privaten Grünflächen herzustellen (siehe A4 Rückhalteflächen).

- d) Die dargestellten Bäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.
- e) Für die in das Baugebiet einbezogenen Grundstücke sowie für die Erschließungsstraße werden folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

#### A1

Die im Plan festgesetzten Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind flächig mit maximalem Pflanzabstand von 1,50 m zwischen den Gehölzen zu bepflanzen, dabei ist mindestens 1 Baum pro 50m<sup>2</sup> Pflanzfläche zu pflanzen.

Zu verwenden sind heimische Arten, z.B.

Bäume:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Obstbaum-Hochstämme in Lokalsorten

Sträucher:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schneeball (*Viburnum lantana* und *opulus*), Wildrosen (*Rosa canina*, *R. rubiginosa* u.a.), Salweide (*Salix caprea*).

Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Die Pflanzungen sind mit Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen von der Gemeinde durchzuführen und dem jeweiligen Grundbesitzer mit Auflagen zur Übernahme der Anlagekosten und Dauerpflege zu übertragen.

#### A2

Pflanzung von je einem Laubbaum II. Ordnung pro Grundstück entlang der Erschließungsstraßen.

Verwendung ausschließlich heimischer Arten (Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*). Zur Erzielung einer einheitlichen Gesamtwirkung sollte nur eine einzige Art ausgewählt werden.

#### A3

Die im Plan dargestellten Flächen zur Entwicklung von Streuobst sind als Extensivgrünland zu entwickeln und in den ersten 5 Jahren 3mal jährlich, danach 1-2 mal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist aus der Fläche zu entfernen. Zusätzlich sind insgesamt mindestens 20 hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten zu pflanzen und

zu pflegen. Die Flächen sind dauerhaft als Extensivgrünland ohne Geländeumbruch zu entwickeln. Der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln ist auf diesen Flächen nicht zulässig, ausgenommen ist die organische Düngung der Baumscheiben.

Für die Flächen A1 bis A3 gilt:

Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten und bei Verlust oder Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich und in gleicher Qualität zu ersetzen.

Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:

Sträucher: mind. 2 x verpflanzt, 60 -100 cm,  
Bäume: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 -14 cm,  
Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 -12 cm.

#### A4 Rückhalteflächen

Die Flächen sind als Erdmulden bis 40cm Einstautiefe anzulegen. Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Die Flächen dürfen in die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Maßnahme A1) integriert werden. Gelegentliche Rückschnitte der Gehölze zur Funktionssicherung sind zulässig.

- f) Rodungsmaßnahmen sind nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar zulässig.

## **D Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB und § 135 BauGB**

1. Die Kosten für die Herstellung und Fertigstellungspflege der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen auf den Grünflächen innerhalb des Gebietes sind auf der Basis des zulässigen Versiegelungsanteils zu 93% den Baugrundstücken und zu 7% der Erschließungsstraße (neuer Gehweg) zugeordnet. 93% der Kosten sind proportional zur Grundstücksfläche zu verteilen.
2. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen A1 und A3 sind mit Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen von der Ortsgemeinde durchzuführen. Die Maßnahme A2 ist innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit der Gebäude umzusetzen.

## **E Duldungsvorschriften gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**

1. Notwendige Böschungen, Abgrabungen bzw. technische Anlagen (z. B. Betonrückenstützen für Pflasterrinnen, Beleuchtungskörper), soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.
2. Zur gleichmäßigen Ausleuchtung der Straße sind gleiche Leuchtenabstände erforderlich. Beleuchtungskörper sind daher entlang der Straßengrenze vor den Baugrundstücken zu dulden.
3. Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind die Bäume ggf. auf der Grundstücksgrenze und deren Einwirkungen durch Wurzelwerk und Baumkronen auf den privaten Grundstücken zu dulden.

## **F Hinweise**

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
2. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. Zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
3. Sollten gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.
4. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.
5. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des §1 der PlanzV (Stand der Planunterlage: März 2015).