

# **Text zur Planurkunde**

zum Bebauungsplan  
"Auf der Zeil"  
der Ortsgemeinde Sonnschied

- I    Rechtsgrundlagen
- II   Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
- III  Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. mit § 86 LBauO)
- IV   Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
      (§ 9 Abs. 1 Ziffer. 20 und 25 BauGB)
- V    Hinweise

## **I. Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. IS. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetzes vom 22 April 1993 (BGBl. IS. 466)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. IS 466)
3. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der gültigen Fassung

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" -WA- gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 1.2 Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
  - a) Wohngebäude
  - b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.3 Folgende gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls allgemein zulässig:
  - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - c) Anlagen für Verwaltungen
- 1.4 Folgende gem § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vorhaben werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen:
  - a) Tankstellen
  - b) Gartenbaubetriebe

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse = II

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt höchstens:

Grundflächenzahl	(GRZ)	0,4
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	0,8

- 2.2 Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach den Vorschriften des § 2 Abs. 4 LBauO Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

### 3. Höhe der baulichen Anlage

- 3.1 Die Höhe der baulichen Anlage wird durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse bereits geregelt. Zusätzlich wird jedoch eine maximale Traufhöhe festgelegt:

Traufpunkt = die Schnittlinie der Oberkante Dachhaut/Außenkante Außenwand, wobei sich die Traufpunkthöhe auf die straßenseitige Traufe bezieht.

Traufpunkthöhe

entlang der Haupteerschließungsstraße:

- bergseitig max. 6,00 m auf der Talseite
- talseitig max. 4,00 m auf der Bergseite

die Höhen sind bezogen auf Oberkante Randeinfassung Verkehrsfläche (bei talseitigen Gebäuden kann das Bauwerk bis auf die Höhe der Erschließungsstraße angefüllt werden, die Anfüllung darf jedoch keine wesentliche Änderung des Geländeverlaufs darstellen, max Anfüllhöhe = 1,00 m)

#### 4. Bauweise

- 4.1 Es gilt die "offene" (o) Bauweise. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Länge der vorbezeichneten Hausformen darf 30,00 m nicht überschreiten.

#### 5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche richtet sich nach den Vorschriften der LBauO über Abstandsflächen. Blechgaragen sind nicht zulässig.
- 5.2 Überdachte und nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn die Sicherheit im Straßenraum dadurch nicht behindert wird und die jeweils gültigen Vorschriften der LBauO eingehalten werden.
- 5.3 Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften.
- 5.4 Vor Garagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Vorfeld von 5,00 m einzuhalten. Von dieser Vorschrift kann in begründeten Fällen ausnahmsweise abgewichen werden.
- 5.5 In den festgesetzten privaten Grünflächen sind Garagen grundsätzlich nicht zulässig.

#### 6. Nebenanlagen

- 6.1 Im Baugebiet sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.
- 6.2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (Elektrizität, Gas Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen) sind als Ausnahme auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

- 6.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; jedoch nicht in den festgesetzten privaten Grünflächen. Vor der zur Erschließungsanlage orientierten Baugrenze jedoch nur in begründeten Ausnahmefällen.

## **7. Überbaubare Grundstücksflächen**

- 7.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze eingefaßt. Die außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Grundstücksteile sind nicht überbaubar. Dies gilt nicht für die Regelungen bei Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gem. Ziffern 5 und 6.

- 7.2 Die Abstände der Gebäude zueinander richten sich nach der jeweils gültigen Fassung der LBauO für Rheinland-Pfalz.

## **8. Freizuhaltende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Ziffer. 10, 21 BauGB**

- 8.1 Von jeglicher Bebauung freizuhalten sind:

- die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nach Ziffer 5 und 6
- die festgesetzten privaten Grünflächen
- die mit einem Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Ziffer. 20 und 25 BauGB belegten öffentlichen Grünflächen
- die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer. 21 BauGB)

## **9. Stellung der baulichen Anlagen**

- 9.1 Im Baugebiet ist keine Firstrichtung vorgeschrieben.

## **10. Verkehrsflächen**

- 10.1. Die Haupteerschließungsstraße hat eine auch gemischt nutzbare Breite (Einteilung in Fahrbahn, Gehweg, Pflanz- und Stellplatzfläche) von 7,00 m, die Stichstraße hat eine nutzbare Breite von 4,00 m.

Die Ausführung der Straße erfolgt nach den Richtlinien für den Ausbau von Erschließungsanlagen. Auf Anordnung von Schrammborden wird verzichtet.

- 10.2 Die jetzt bestehenden Höhenlagen werden sich beim Bau der Straßen verändern. Bauherr und Entwurfsverfasser müssen sich vor Beginn der Planung über die Höhenverhältnisse informieren.

## **11. Versorgungsflächen, Leitungsführung**

- 11.1 Die Linienführung der Leitungen von Wasser, Abwasser, Regenwasser, Stromversorgung, Telefon und Beleuchtungskabel ist innerhalb der Verkehrsflächen oder in gemeindeeigenen Grundstücken vorgesehen. Zur Ableitung des Niederschlagswassers der im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehenen Baugrundstücke ist ein offener Graben vorgesehen, der im Bereich einer öffentlichen Grünfläche liegt. Hierzu wird auch auf die Darstellung in der Bebauungsplanurkunde verwiesen. Die ausgewiesene Leitungstrasse ist mit einer Gesamtbreite von 3,0 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
- 11.2 Die entsprechenden Hausanschlußkästen des RWE/OIE, die jeweils hinter den Verkehrsflächen zwischen zwei Grundstücken ihren Standpunkt haben, sind auf Privatgelände zu dulden. Eine gesonderte Fläche wird nicht ausgewiesen.
- 11.3 Die ausgewiesene Leitungstrasse des RWE/OIE ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung in der Gesamtbreite von 2,0 m freizuhalten.

## **12. Abwasserbehandlung, Ableitung von Niederschlags- und Drainagenwasser**

- 12.1 Das Schmutzwasser wird durch entsprechende Leitungen einer zugelassenen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt.
- 12.2 Zur Einleitung von Niederschlagswasser, das nicht auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden kann, ist im Norden des Baugebietes ein Entwässerungsgraben vorgesehen. Niederschlagswasser aus dem südlichen Teilbereich wird durch ein einfaches Rohrsystem zum Entwässerungsgraben geleitet.  
Zur Niederschlagswasserbehandlung siehe auch Hinweise unter V dieses Textes.



### **III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO)**

#### **1. Dach**

- 1.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel-(SD), Walm-(WD), Pultdächer (PD) und daraus abgeleitete Formen zulässig. Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenanlagen gestattet.
- 1.2 Es ist eine Dachneigung von 28° bis 45° zulässig
- 1.3 Die Dacheindeckung wird farblich nicht festgesetzt. Eindeckungen mit Wellplatten sind unzulässig.

#### **2. Außenwandflächen**

- 2.1 Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metallelemente sowie grelle Farben zu vermeiden. Ausgenommen hiervon sind ausdrücklich Anlagen auf der Dachfläche zur Verwertung von erneuerbaren Energien (Solarzellen, Wärmetauscher o.ä.), die in ihrer Gestaltung dennoch möglichst unauffällig gehalten werden sollten.

#### **3. Einfriedungen**

- 3.1 Einfriedungen dürfen straßenseitig und an der seitlichen Grundstücksgrenze bis in Höhe der vorderen Baugrenze nicht höher als 1,80 m sein. An Kurven und Einmündungen von Straßen dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.

#### **4. Vorgärten**

- 4.1 Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten, sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Zur Gestaltung der Grünanlage sind überwiegend heimische Laubgehölze und „Bauerngartengehölze“ zu verwenden.

#### IV. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25 b BauGB)

##### 1. Festsetzungen nach (§ 9 (1) 25 b BauGB)

##### 1.1 Schutz und Erhaltung der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Gehölze

Eine Beeinträchtigung der gekennzeichneten Gehölze während der Bauarbeiten, die innerhalb des Planungsraumes liegen, muß durch eine Umzäunung ausgeschlossen werden, gemäß DIN 18920 Landschaftsbauarbeiten.

##### 2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9(1) 20 BauGB

##### 2.1 Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei Zufahrten, Hoffläche und Stellplätzen

Zufahrten, Hofflächen und Stellflächen für PKW's sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Abstandspflaster, Rasengittersteinen, Schotterterrassen etc. zu befestigen.

##### 2.2 Reduzierung der max. möglichen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 20 von Hundert

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Um diese Versiegelung zu minimieren und eine flächensparende Bauweise umzusetzen, wird die zulässige Überschreitung für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen auf 20 % festgesetzt.

##### 2.3 Entwicklung von extensiv genutzten blütenreichen Wiesen

In dem zu entwickelnden Obstbestand sind blütenreiche, extensiv genutzte Wiesen aufzubauen. Die Wiese soll extensiv genutzt, d.h. zweimal jährlich gemäht werden, wobei der erste Schnitt nicht vor Mitte Juni erfolgen soll. Die Einsaat von Wirtschaftsgräsern ist ebenso untersagt, wie das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln.

##### 2.4 Pflanzung von 10 Obstbäumen als Obstwiese

Im Norden und Süden des Plangebietes sind 10 Obstbäume auf den zu entwickelnden Wiesenflächen anzulegen. Als Obstgehölze sind einheimische Sorten von Apfel und Birne zu verwenden. Die Fläche soll als Obstwiese ausgewiesen werden. Eine Starteinsaat zur Entwicklung einer standortgerechten Wiesenblumenmischung ist nicht notwendig.



### Pflanzliste

#### zu pflanzende Arten

pyrus communis	Birne, Hochstamm
malus domestica	Apfel, Hochstamm

#### Sorten

Gellert, Butterbirne	Kaiser-Wilhelm
Alexander-Lukas-Birne	Winterrambour
Konferenzbirne	Klarapfel
Roter Boskoop	Speierling

#### Material

Zu pflanzen sind Hochstämme, 2 x v, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm.

Pflanzabstand: 10 x 10 m, versetzt

## 2.5 Entwicklung einer Streuobstwiese

Im Bereich der Ersatzfläche Geltungsbereich B ist eine Streuobstwiese entsprechend den Maßnahmen 2.3 und 2.4 aufzubauen.

Die Wiese soll sich frei entwickeln und ist ab dem 2. Pflegejahr zu mähen. Der Schnitt soll zweimal jährlich erfolgen, wobei der erste Schnitt nicht vor Mitte Juni erfolgen soll. Das abgetrocknete Mähgut ist zu entfernen, um einer Verfilzung vorzubeugen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Flüssigdünger (Gülle) ist untersagt. Als Düngung kann Festmist verwendet werden.

Die Obstgehölze sind in der Zeit der Vegetationsruhe in der frostfreien Zeit zu pflanzen (Okt.-Feb.). Gehölzschnitt: Erziehungschnitt im 2. Jahr; Erhaltungs- und Pflegeschnitt ab dem 4. Jahr alle 2 Jahre. Der Baumschnitt muß im Winter erfolgen (Okt.-Feb.). Das Schnittgut ist zu entfernen.

### Pflanzliste

#### zu pflanzende Arten

pyrus communis	Birne, Hochstamm
malus domestica	Apfel, Hochstamm

#### Sorten

Gellert, Butterbirne	Kaiser-Wilhelm
Alexander-Lukas-Birne	Winterrambour
Konferenzbirne	Klarapfel
Roter Boskoop	Speierling

## Material

Zu pflanzen sind Hochstämme, 2 x v, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm.

Pflanzabstand: 10 x 10 m, versetzt

zu säende Arten:

Fettwiesenmischung in Anlehnung an typische Glatthaferwiese; Artenauswahl siehe landespflegerischer Planungsbeitrag Maßnahme 3E.

### 3. Flächen für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) 25a BauGB

#### 3.1 Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

10 % der privaten Grundstücksflächen sind landespflegerisch zu gestalten, d.h. die Flächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dieser Flächenanteil ist mit den, in der nachfolgenden Liste aufgeführten Pflanzen, anzulegen und zu erhalten. Vorflächen sind sofern sie nicht der Zuwegung dienen als Vorgärten zu gestalten und zu begrünen. Jedes Grundstück ist mit mindestens einem Obstbaum-Hochstamm oder einem großkronigen Laubbaum aus der nachfolgenden Liste zu bepflanzen, der dauerhaft zu erhalten ist und im Falle des Absterbens durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen ist. Die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen soll im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zur harmonischen Einbindung in die Landschaft erfolgen. Strauchhecken sind mit Überhältern anzulegen und zu entwickeln.

## Pflanzliste

### Hochstämme

acer platanoides	Spitzahorn
carpinus betulus	Hainbuche
juglans regia	Walnuß
malus domestica	Apfelbaum
prunus domestica domestica	Zwetschge
prunus avium juliana	Süßkirsche
prunus padus	Traubenkirsche
pyrus communis	Birnbaum
quercus robur	Stieleiche
sorbus torminalis	Elsbeere
tilia cordata	Winterlinde

## Sträucher, Hecken, sonstige Bäume

cornus mas	Kornel-Kirsche
cornus sanguinea	Roter Hartriegel
corylus avellana	Haselnuß
crataegus monogyna	Weißdorn
betula pendula	Hängebirke
euonymus europaea	Pfaffenhütchen
prunus cerasifera	Kirschpflaume
prunus cerasus	Sauerkirsche
prunus domestica italica	Reineclaude
prunus domestica syriaca	Mirabelle
sambucus nigra	Schwarzer Holunder
virburnum lantana	Wasserschneeball

## Straßenbäume

acer platanoides 'cleveland'	Spitzahorn
corylus columna	Baumhasel
fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie'	Esche
tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde

## 3.2 Pflanzung von Strauchhecken

Auf den im Plan ausgewiesenen privaten Grünflächen sind Sträucher und Bäume mit standorttypischen Gehölzen anzupflanzen. Das Entwicklungsziel ist eine min. 3,0 m breite strukturierte Strauchhecke mit einem einseitigen 2,0 m breitem Krautsaum. Diese Hecke ist zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzung ist während der Vegetationsruhe (Okt.-Feb.) in der frostfreien Zeit durchzuführen. Die Pflanzen sind anfangs regelmäßig zu wässern, eine mäßige Düngung kann bei Pflanzung erfolgen. Der Erziehungschnitt ist im 2. Jahr, der Erhaltungs- und Pflegeschnitt ab dem 5. Jahr durchzuführen.

## Pflanzenliste

corylus avellana	Hasel
crataegus monogyna	Weißdorn
cornus sanguinea	Roter Hartriegel
euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
prunus spinosa	Schlehdorn

Sträucher, 2 x v, ohne Ballen, 60-100 cm

Pflanzschema siehe landespflegerischer Planungsbeitrag

### 3.3 Pflanzung von 6 großkronigen Laubbäumen innerhalb der Straßenverkehrsflächen

Zur Untergliederung der Straßenverkehrsflächen und zur Durchgrünung des Baugebiets sind 6 großkronige standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 10-12 cm (in 1m Höhe) und in 3 mal verpflanzter Qualität (3 x v) anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe mit einem Durchmesser von 2 m herzustellen, offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

#### Pflanzliste

acer platanoides cleveland	Spitzahorn
corylus colurna	Baumhasel
fraxinus excelsior Westhofs Glorie	Esche
tilia cordata Greenspire	Winterlinde

Hochstamm, 3xv, 10-12 cm

## V. Hinweise

### 1. Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen

Gemäß § 202 BauGB ist „*der Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.*“ Überschüssiges Bodenmaterial ist abzuschieben und in geeigneter Weise zu verwenden. Zusätzlich ist zu prüfen, ob Bodenmassen durch Erhöhung der Straßenverkehrsflächen verwendet werden können. Bei Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.

### 2. Niederschlagswasserbehandlung nach dem geänderten Landeswassergesetz

Gemäß der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft ist das anfallende Niederschlagswasser, soweit möglich, auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern bzw. zu verdunsten. Dies kann durch als flache Mulden angelegte Rasenflächen, in die das Regenwasser geleitet wird, geschehen. Ist dies nicht möglich (z. B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten) kann die Versickerung des Dachwassers über Rigolen, kiesgefüllte Gräben und Gruben sichergestellt werden. Ist eine vollständige Rückhaltung auf den Grundstücken nicht möglich, ist das überschüssige Niederschlagswasser in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Entwässerungsgraben zuzuführen.

Zusätzlich wird die Sammlung der anfallenden Niederschlagswässer in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) ausdrücklich empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal unzulässig ist.

Den Bauherrn und ihren Planern wird dringend anheim gestellt, sich vor Beginn ihrer Planung eingehend über die detaillierte Entwässerungsplanung im Baugebiet zu informieren und die vorstehenden Grundsätze zu beachten.

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zu Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Sonnschied.....16.09.97

Ortsgemeinde Sonnschied



Ortsbürgermeister

