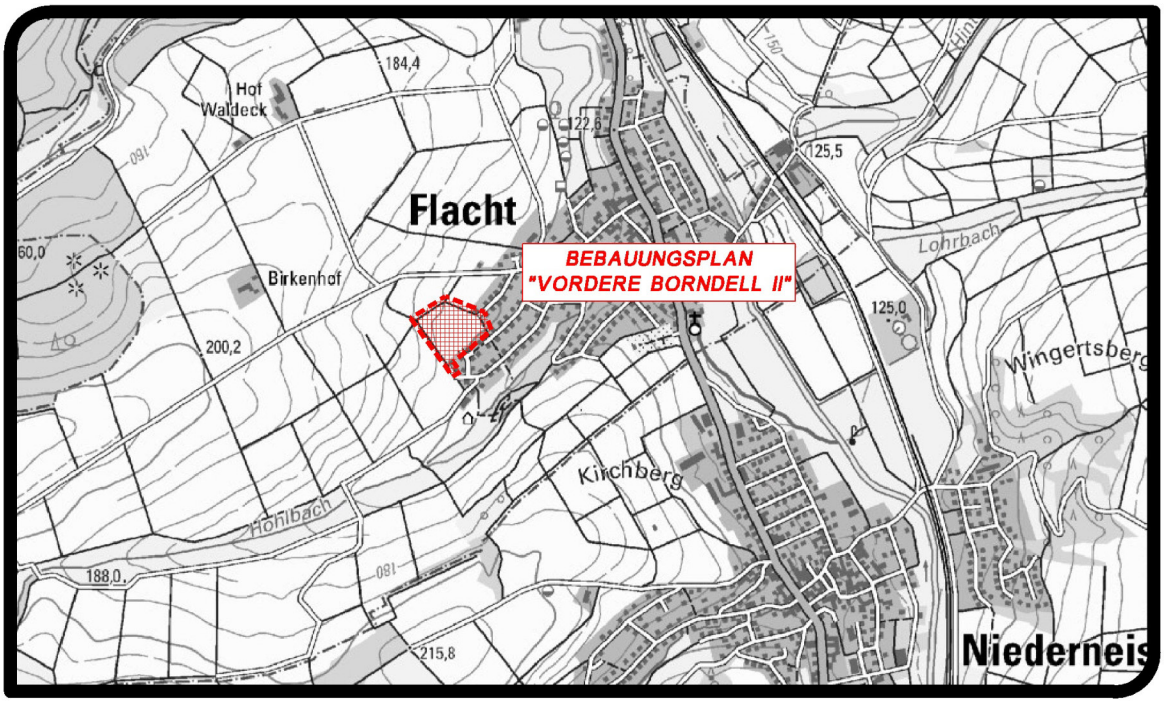
ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "VORDERE BORNDELL II"

ORTSGEMEINDE FLACHT
VERBANDSGEMEINDE AAR-EINRICH

STAND: VERFAHREN GEMÄSS §§ 3(2), 4(2) BAUGB

MASSSTAB: 1:1.000 **FORMAT: DIN A4/A3** **PROJ.-NR.: 12 914** **DATUM: 30.06.2025**

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Ober Redersweiden

Flur 9

Vordere Borndell

Angrenzender Bebauungsplan "Nr. 3"

Angrenzender Bebauungsplan "Vordere Borndell"

Fläche für die Druckerhöhungsanlage der Wasserversorgung: 4m x 6m

Fläche für die Löschwasserversorgung: 3,5m x 14m

Taunusstraße

Ahornweg

Waldstraße

Unte
neuen

Hohlb

A

B

C

D

Ga

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
WA	II
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,3	0,6
BAUWEISE	DACHFORM
a ED	siehe TF Nr. 2.4

Gradientenhöhen (gemäß Straßenvorentwurfsplanung) in m ü. NHN

1	157,840	20	157,207
2	158,427	21	157,581
3	158,653	22	157,757
4	158.479	23	157,857
5	157.903	24	157,957
6	156,965	25	158,057
7	155,965	26	158,157
8	154,965	27	158,257
9	153,977	28	158,357
10	153,277	29	158,457
11	152,868	30	161,450
12	152,718	31	160,450
13	152,815	32	159,450
14	152,915	33	158,450
15	153,015	34	159,650
16	153,115	35	158,848
17	153,296	36	158,137
18	156,307	37	157,487
19	156,707		

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO -)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,3 — Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. (0,6) — Grundflächenzahl, als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — nur Einzelhäuser zulässig

a ED — abweichende Bauweise

Baugrenze

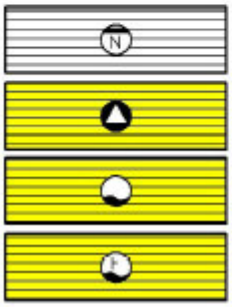
Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



Abwasser (Niederschlagswasserbeseitigung)

Abfall (Sammelstelle Abfallbehältnisse)

Wasserversorgung (Druckerhöhungsanlage

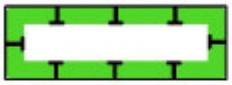
Wasserversorgung (Löschwasser)

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

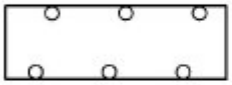
Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



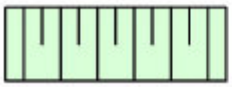
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

z.B. **A** Ordnungsbereich für die Landespflege

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)



- Aufschüttung

- Abgrabung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Sonstige Darstellungen

Empfohlene Grundstücksgrenzen

Wirtschaftsweg

Flurgrenze

155 Höhenschichtlinien z.B. 155 m ü. NHN

z.B. 21 Gradientenpunkt

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) und (3) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

1.2 UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) und (3) BauNVO)

Im Plangebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig.

1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)

Die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1, 3 bis 5 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl beträgt 0,3.

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl beträgt 0,6.

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)

Es sind max. II Vollgeschosse zulässig.

2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

I. **Geneigte Dächer** mit einer Dachneigung von 10° bis 40° (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

a. Für die Baugrundstücke mit **bergseitiger** Erschließung gilt:

- Traufhöhe: maximal 6,50 m
- Firsthöhe: maximal 10,00 m

b. Für die Baugrundstücke mit **talseitiger** Erschließung gilt:

- Traufhöhe: maximal 7,50 m
- Firsthöhe: maximal 11,00 m

II. **Gebäudetypen mit einem einseitigen oder zweiseitigen Pultdach** mit einer Neigung zwischen 10° und 30° (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche; die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst):

a. Für die Baugrundstücke mit **bergseitiger** Erschließung gilt:

- Traufhöhe: maximal 5,50 m
- Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 8,00 m

b. Für die Baugrundstücke mit **talseitiger** Erschließung gilt:

- Traufhöhe: maximal 6,50 m
- Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 8,50 m

III. **Flachdach**:

a. Für die Baugrundstücke mit **bergseitiger** Erschließung gilt:

- Gebäudehöhe: maximal 7,50 m

b. Für die Baugrundstücke mit **talseitiger** Erschließung gilt:

- Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe: maximal 8,00 m

Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Der **obere Maßbezugspunkt** wird wie folgt gemessen:

- Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)
- Bei einseitigen Pultdachgebäuden zwischen oberer Gebäudekante bzw. untere Schnittstelle Dachhaut und Außenwand (Traufhöhe)
- Bei Flachdachgebäuden: Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe als höchster Punkt der Gebäudehülle (in der Regel Höhe der Attika ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen oder Antennen)

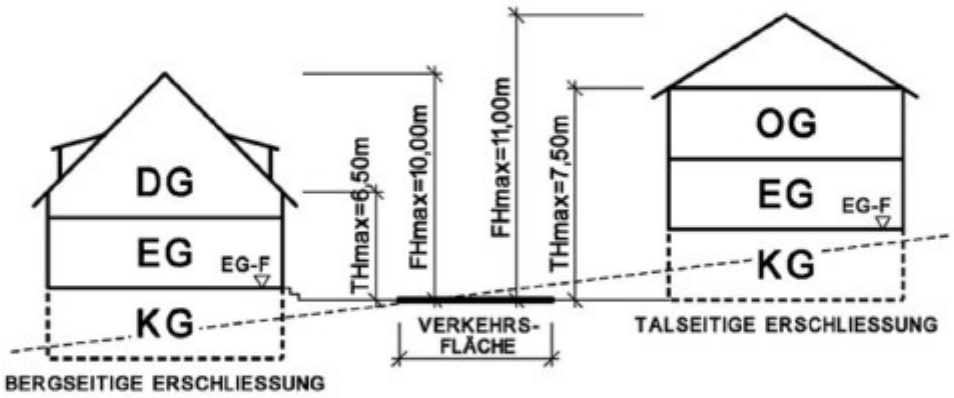


ABB.: GEBÄUDETYP MIT GENEIGTEM DACH MIT EINER DACHNEIGUNG > 10°

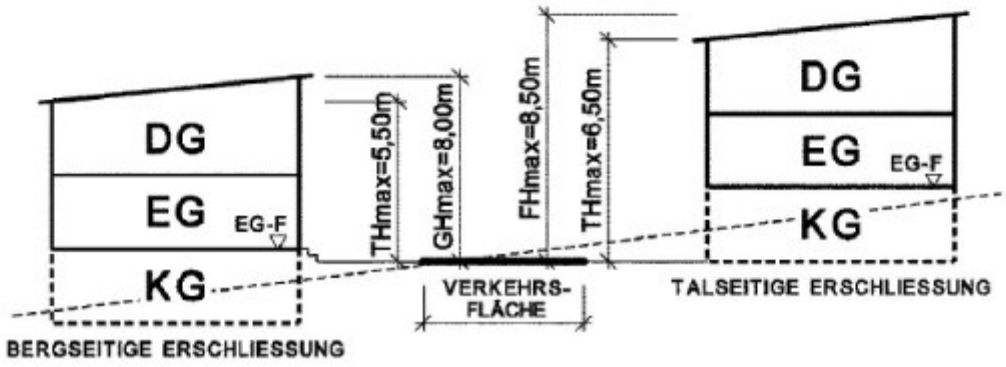


ABB.: GEBÄUDETYP MIT EINSEITIG DURCHGEHENDEM PULTDACH (10° BIS 30°)

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

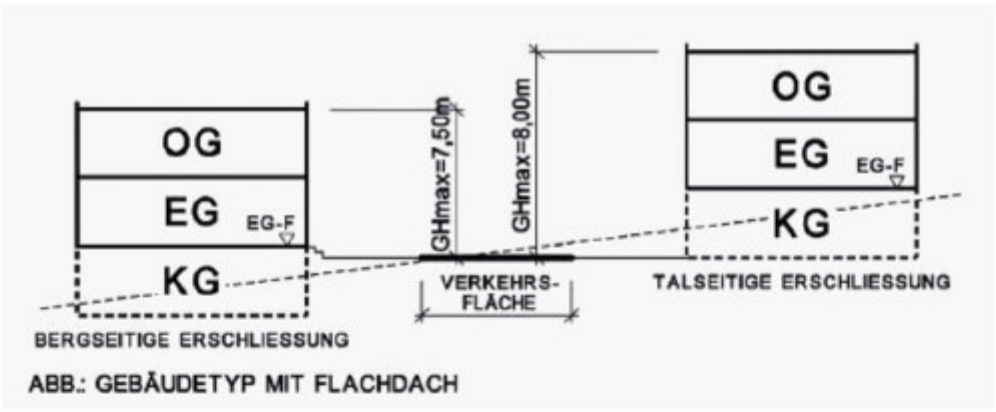


Abb.: Systemskizze zur Höhenentwicklung (Hinweis: beispielhafte Gebäude- und Geländedarstellung, keine Festsetzung)

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt:

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.

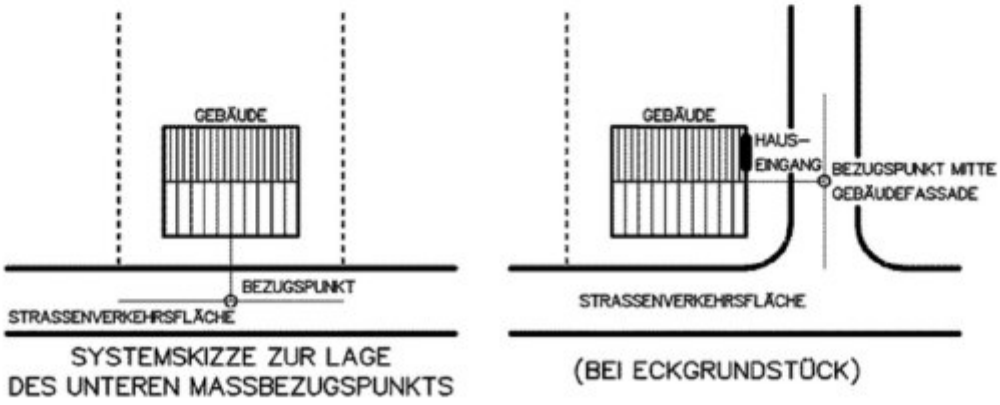


Abb.: Systemskizze zur Lage des unteren Maßbezugspunktes.

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:

Maximale Frontlänge Einzelhaus: 16,00 m

Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 8,00 m

Maximale Frontlänge Doppelhaus: 16,00 m

4 MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE (§ 9 (1) Ziff. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße darf 400 m² nicht unterschreiten.

5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

6 NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich B).

Ausnahmsweise ist innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereichs B) die Errichtung von Anlagen zur Grundstückseinfriedung zulässig (bezüglich zulässiger Anlagen siehe Textfestsetzung „Einfriedung“).

7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig, pro Wohngebäude als Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.

9 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M. MIT FLÄCHEN/MASSNAHMEN FÜR DIE RÜCK-HALTUNG UND/ODER VERSICKERUNG VON NIEDER-SCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB)

9.1 ORDNUNGSBEREICH A - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - FLÄCHE ZUR AUSSENGEBIETSWASSERABLEITUNG

Entlang der äußeren Plangebietsgrenze ist ein Mulden-Wall-System oder Mulden-Rigolen-System zur Außengebietswasserableitung anzulegen.

Die Fläche ist als extensiv genutzte Wiese zu entwickeln und zu pflegen. Dazu ist die Fläche nach Fertigstellung der Entwässerungstechnischen Einrichtungen mit Landschaftsrasen (z.B. R.S.M. 7.2.1 mit Kräutern oder gleichwertig) einzusäen oder unter Verwendung von Regiosaatgut/autochthonem Saatgut zu entwickeln.

Hinweis: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

9.2 ORDNUNGSBEREICH C - FLÄCHE ZUR NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Fläche des Ordnungsbereichs C wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Niederschlagswasserbeseitigung“ festgesetzt. Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist den für die Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehenen Flächen im Ordnungsbereich C zuzuführen und dort in einem möglichst naturnah gestalteten Versickerungsbecken zu versickern. Die bestehenden Freiflächen innerhalb des Beckens und in den Randbereichen sind durch Einsaat mit Regiosaatgut als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Randlich des Erdbeckens sind mindestens 10 Sträucher aus standortgerechten, heimischen Arten verteilt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Für die Einsaat ist eine artenreiche Feuchtwiesenmischung für Auenbereiche und Gewässerrandstreifen mit Gräser- und Kräuteranteil aus dem Ursprungsgebiet 7 zu wählen. Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Die Sträucher sind durch einen fachgerechten Schnitt zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Verwendung von chemisch-synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die Pflanzqualität der Sträucher muss mindestens eine zweimalige Verpflanzung sowie eine Höhe von 60 – 100 cm erfüllen. Eine Artenauswahl ist dem Anhang der Begründung zu entnehmen.

10 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) ZIFF. 25A BAUGB)

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

10.1 PAUSCHALE GRUNDSTÜCKSBEGRÜNUNG (PRIVAT)

Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen. Pro Baugrundstück sind mindestens 2 Bäume II. Größenordnung bzw. 2 Obstbäume (Hochstämme) und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen.

Bevorzugt sind dabei die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen des Ordnungsbereichs B zu bepflanzen. Die Pflanzflächen des Ordnungsbereichs B werden auf die pauschal zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche,

Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder;

Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels

10.2 ORDNUNGSBEREICH B - RANDLICHE EINGRÜNUNG (PRIVAT)

Zur randlichen Eingrünung ist im Ordnungsbereich B ein Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Innerhalb des Ordnungsbereichs B sind je Grundstück 1 Laubbaum II. Größenordnung oder 1 Obstbaum und in jedem Fall mind. 10 Sträucher zu setzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche,
Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder;
Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

10.3 ORDNUNGSBEREICH D – ENTWICKLUNG UND PFLEGE EINER OBSTBAUMREIHE MIT UNTERLAGERTER EXTENSIVWIESE (SONSTIGER GELTUNGSBEREICH)

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche des Ordnungsbereichs D ist als externe Kompensationsmaßnahme im sonstigen Geltungsbereich eine Obstbaumreihe mit unterlagerter Extensivwiese anzulegen. Es handelt sich um die Flurstücke 6 (tlw.) und 7 (tlw.) der Flur 9 in der Gemarkung Flacht. Innerhalb der Fläche ist die vorhandene Obstbaumreihe in die Pflege mit aufzunehmen, die Lücke im Bestand mit einer Neupflanzung zu schließen und in der Verlängerung ein weiterer hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Zwischen der bestehenden Obstbaumreihe und dem Gehölzstreifen auf dem Flurstück 6 ist eine weitere Obstbaumreihe mit 9 hochstämmigen Obstbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Die Pflanzqualität der Obstbäume ist wie folgt zu wählen: Hochstamm, StU 10/12 cm, 2x v., ohne Ballen. Die Obstbäume sind vor der Pflanzung einem fachgerechten Pflanzschnitt zu unterziehen. In den ersten 5 Jahren sind die Kronen fachgerecht zurückzuschneiden und auszulichten. In den Folgejahren sind die Baumkronen alle 3-5 Jahre schonend auszulichten.

Die unterlagerte Wiese ist zweimal pro Jahr zu mähen. Die erste Mahd erfolgt nicht vor Mitte Juli, die zweite ab September. Das Mahdgut ist zu entfernen und einer landwirtschaftlichen oder energetischen Nutzung zuzuführen. Der Einsatz von chemisch-synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Pflanzmaßnahmen sind zum nächstmöglichen Pflanztermin im Herbst nach Baufeldfreimachung fertigzustellen.

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

11 ZUORDNUNG LANDESPFLEGERISCHER MASSNAHMEN (§ 9 (1a) BauGB)

Dem Eingriff durch die privaten Baugrundstücke werden die folgenden Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

- Pauschale 20%ige Grundstücksbegrünung gemäß der Textfestsetzung einschließlich der räumlich lokalisierten Pflanzmaßnahmen im Ordnungsbereich B
- 18 % des Ordnungsbereichs D, Gemarkung Flacht, Flur 9, FS 6 (tlw.) und FS 7 (tlw.)

Dem Eingriff durch die öffentlichen Bautätigkeiten (Erschließungsstraßen, Versorgungseinrichtungen, Versickerungsbecken) werden die folgenden Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

- Ordnungsbereich A
- Ordnungsbereich C, Gemarkung Flacht, Flur 10, FS 3/10 tlw. und 3/2 (tlw.)
- 82 % des Ordnungsbereichs D, Gemarkung Flacht, Flur 9, FS 6 (tlw.) und FS 7 (tlw.)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziff. 1 und § 88 (6) LBauO)

12.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 40°.

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

Hinweis: Dachbegrünungen und Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig.

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

12.2 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthaustyp) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben und keine Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser zulässig.

12.3 GEBÄUDEGESTALTUNG

Bei Gebäuden mit Pultdächern und Gebäuden als Stadthaustyp (=Gebäude mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk) beträgt die talseitig frei sichtbare max. Wandhöhe 7,50 m. Gemessen wird dabei zwischen dem Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden höchsten Urgeländes und dem obersten Punkt der sichtbaren Außenwand.

13 OBERFLÄCHENGESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziff. 1 und § 88 (6) LBauO)

Sofern ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk realisiert wird und ebenfalls die Errichtung eines Kellergeschosses geplant ist, ist durch eine entsprechende Oberflächengestaltung sicherzustellen, dass das Kellergeschoss nicht frei sichtbar in Erscheinung tritt. Ein Kellergeschoss darf dabei talseitig maximal 1,0 m über das künstlich geschaffene Gelände hinausragen.

14 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziff. 3 und § 88 (6) LBauO)

Einfriedungen (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (d.h. Hecken) u.ä.) der Grundstücke sind an den straßenseitigen Grenzen nur bis max. 1,1 m Höhe, gemessen von Oberkante Straßenfläche, zulässig.

Lebende Einfriedungen (Hecken und ähnliches) sind von dieser Beschränkung ausgenommen. An allen übrigen Grundstücksgrenzen gilt die Regelung der Landesbauordnung.

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

15 ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziff. 8 und § 88 (6) LBauO sowie § 47 LBauO)

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweils betroffenen Grundstück herzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass „gefangene Stellplätze“ hierbei nicht angerechnet werden.

16 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (1) ZIFFER 3 UND (6) LBAUO)

PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN / OBERFLÄCHEN-GESTALTUNG

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, Zufahrt oder für sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei ist eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/ Freiflächenanteile des Baugrundstücks als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen unzulässig.

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Es wird empfohlen zur Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser auf den Baugrundstücksflächen Zisternen anzulegen.

Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser ist den Verbandsgemeindewerken sowie dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Wasserdurchlässige Beläge: Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sollen mit offenporigen Belägen (Ökopflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen etc.) befestigt werden, um eine Versickerung zu gewährleisten. Gemäß § 10 (4) LBauO Rheinland-Pfalz sind Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Landwirtschaftliche Vorbelastung: Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

Dachbegrünungen: Es wird empfohlen Garagen und Carports mit einer mind. 8 cm dicken Substratschicht zu begrünen. In Abhängigkeit der Möglichkeiten aufgrund der gewählten Dachneigung sollte die Anlage von Dachbegrünungen auch bei Haupt- und sonstigen Nebengebäuden bauherr*innenseitig geprüft werden. Es wird ebenfalls die Verwendung von Photovoltaik- und /oder Solarmodulen auf Gebäuden oder an Gebäuden empfohlen.

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Artenschutzrechtliche Hinweise: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Bei Begrünung der Grundstücksfreiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen.

Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Es wird empfohlen zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts an Gebäuden und in Gärten Kästen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektennachjagenden Fledermäusen sollten für Außenbeleuchtungen im Straßenraum oder an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z. B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.

Einfriedungen sollten sockelfrei gestaltet und so ausgeführt werden, dass zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante ein Abstand von 15 cm besteht. Dies dient der Kleintierdurchlässigkeit.

Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung: Die Ortsgemeinde Flacht weist sehr deutlich darauf hin, dass Vorgärten und übrige Garten-/Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen gestaltet werden dürfen. Ergänzend wird auf Ziffer 16 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Es wird ebenfalls auf die Beachtung der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) sowie die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hingewiesen.

Entwässerungssatzung: Entsprechend der allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Aar-Einrich und der DIN 1986 hat der Grundstückseigentümer Räume, die Entwässerungseinrichtungen enthalten und unterhalb der Rückstauebene liegen, gegen Rückstau aus der Kanalisation durch eine Rückschlagklappe bzw. eine Abwasserhebeanlage zu schützen. Die Rückstauebene ist die Straßenoberkante.

Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

Hinweis auf § 2 Abs. 2 Garagenverordnung (GarVO): Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz, zu melden (0261/ 6675-3000; Mailadresse: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de). Der Beginn der Erdarbeiten ist mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz- (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de