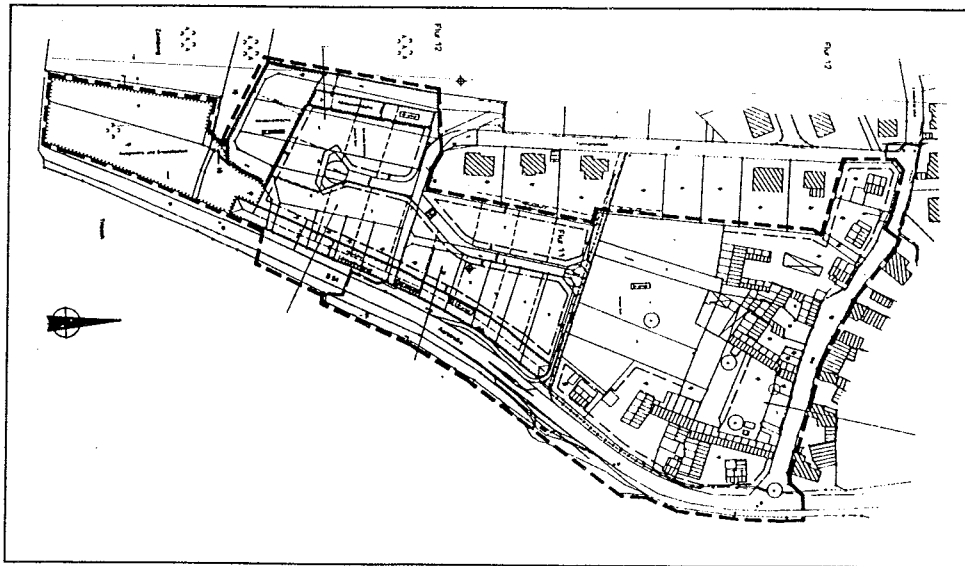


Ortsgemeinde Schiesheim

Bebauungsplan „Hinterm Dorf II“

Fassung für die Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 BauGB



Inhaltsverzeichnis

	Gesetzliche Grundlagen	3
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Bauweise	5
1.4	Höchst- und Mindestmaße der Baugrundstücke	5
1.5	Überbaubare Grundstücksfläche	6
1.6	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	6
1.7	Höhenlage der baulichen Anlagen	6
1.8	Flächen für Stellplätze und Garagen im WA	7
1.9	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	7
1.10	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7
1.11	Öffentliche Grünflächen	7
1.12	Private Grünflächen	8
1.13	Flächen für landschaftsplanerische Festsetzungen	9
1.14	Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen -Lärmschutzanlage- und die Höhenlage der Lärmschutzanlage	12
1.15	Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen an baulichen Anlagen	12
1.16	Flächen zum Schutz vor Immissionen	12
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	13
2.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke im WA	14
2.3	Grundstückseinfriedungen im WA	14
2.4	Abstellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter	14
2.5	Ordnungswidrigkeiten	14

3.	Hinweise	15
3.1	Auswahllisten zur Gehölzverwendung	15
3.2	Schutz des Grundwassers	17
3.3	Schutz des Mutterbodens	17
3.4	Hinweis auf Bodenfunde	17
3.5	Erdaushub	18
3.6	Nutzung alternativer Energiequellen	18
3.7	Einleitungsgenehmigung	18
3.8	Geländeanalyse	18
3.9	Landespflegerischer Planungsbeitrag	19
3.10	Schalltechnische Untersuchung	19
3.11	Bodenordnung	19
3.12	Bestandteile und Anlagen des Bebauungsplanes	19

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), berichtigt am 16.02.1987 (GVBl. S. 48), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880).

Abstandserlaß Rheinland-Pfalz (RdSchr. vom 06.02.1992 vom Ministerium für Umwelt an die untergeordneten Dienststellen) i. V. m. der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetz (4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl. I S. 1586), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 28.08.1991 (BGBl. I S. 1838, 2044).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) (BGBl. I S. 2110) vom 27.08.1997.

Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfIG) i. d. F. vom 01.05.1987.

124. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) i. d. F. vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S. 11) BS 75-50, geändert durch LG vom 03.06.1993 (GVBl. S. 314), LG vom 14.07.1993 (GVBl. S. 394), LG vom 05.04.1995 (GVBl. S. 69).

In Ergänzung der Planzeichnung wird als Bestandteil des Bebauungsplanes folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Im Planungsgebiet werden im Sinne von § 1 Abs. 3 BauNVO nachfolgend genannte Baugebiete festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, wobei die Zahl der pro Grundstück zugelassenen Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf 3 beschränkt ist, Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind hier unzulässig.

Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Geschoßflächenzahl mit 0,7 als Höchstmaß festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt und beträgt im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zwei Vollgeschosse.

Höhe der baulichen Anlagen im WA (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Gebäudehöhen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden durch Angabe der Firsthöhe (FH) bestimmt. Die Firsthöhe wird, gemessen vom Bezugspunkt Straßenoberkante (der dem Grundstück zugeordneten Verkehrsfläche), als Höchstmaß festgesetzt.

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen für die einzelnen Teilgebiete werden bei zweigeschossiger Bauweise wie folgt festgesetzt:

Im WA 1	FH bis 9,50 m	für Z = II
Im WA 2	FH bis 10,50 m	für Z = II
Im WA 3	FH bis 12,00 m	für Z = II

jeweils gemessen zwischen Straßenoberkante (der dem Grundstück zugeordneten Verkehrsfläche) und der obersten Dachbegrenzungskante.

Bei einer Geländeneigung ab 6 % dürfen Kellergeschosse im WA 1 talseitig, im WA 2 sowie WA 3 hangseitig höchstens 0,50 m über das Niveau des vorhandenen Geländes herausragen und zwar lotrecht an der Außenmauer gemessen.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.

1.4 Höchst- und Mindestmaße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Siehe Einschriebe im Plan.

Höchst- und Mindestmaße für die Baugrundstücke werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgelegt. Die Grundstücksmindestgröße beläuft sich auf 400 m², die Höchstgröße der Baugrundstücke beträgt 750 m².

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Mischgebiet (MI) werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen und zur Lindenstraße hin gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO durch Baulinien bestimmt.

Die im Plan festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen bis zu 0,50 m überschritten werden.

1.6 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Abgesehen von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO und Einfriedungen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden aufgrund der starken Hanglage unterschiedliche Oberkanten der Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss festgelegt.

Die Oberkante der Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss der Gebäude im WA 1 darf talseitig nicht höher als 0,50 m über der Straßenoberkante liegen.

Die Oberkante der Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss der Gebäude im WA 2 darf hangseitig 1,50 m und im WA 3 hangseitig 2,50 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten.

1.8 Flächen für Stellplätze und Garagen im WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 2 BauNVO)

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Um eine Überbetonung der Nebengebäude in exponierter Lage zu vermeiden, ist die Garage als Bestandteil des Hauses einzuplanen.

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

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Aus Gründen des Naturschutzes und zur Berücksichtigung des Immissionsschutzgesetzes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von der Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt.

Diese Flächen dienen dazu, den erforderlichen räumlichen Abstand zum einen zur Sicherung des Waldrandheckensaums und zum andern zum Schutz vor Lärmeinwirkungen zu schaffen.

Die Flächen werden als öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen.

1.10 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan.

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden folgende festgesetzt:

Mischverkehrsfläche -ohne Trennung der Verkehrsarten- (§ 325 StVO),
Fußweg.

1.11 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan.

Als öffentliche Grünflächen werden nachfolgend genannte Flächen festgesetzt:

Grünfläche 1:

die von der Bebauung freizuhaltende Fläche im Süden des Planungsgebiets,

Grünfläche 2:

die im Südwesten zwischen Allgemeinem Wohngebiet und dem angrenzenden Wald,

Grünfläche 3:

Fläche im südlichen Teil des Geltungsbereichs zwischen B 54 (Aar-straße) und dem „Zankberg“

Grünfläche 5:

der Teil des Lärmschutzwalles, der unmittelbar entlang der B 54 verläuft sowie die Ersatzfläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, bestehend aus den Flurstücken 28 und 133/27 in der Gemarkung Schiesheim, Flur 13.

1.12 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan.

Grünfläche 4:

Als private Grünflächen werden die Flächen zwischen Allgemeinem Wohngebiet und dem Mischgebiet mit den vorhandenen Nutzungen Pferdeweide, Obstwiese, Zier- und Nutzgarten festgesetzt.

Grünfläche 2:

Im Allgemeinem Wohngebiet sind es die Flächen, die südwestlich an den Wald angrenzen.

Grünfläche 3:

Fläche im südlichen Teil des Geltungsbereichs zwischen B 54 (Aar-straße) und dem „Zankberg“

Grünfläche 5:

der Bereich des Lärmschutzwalles entlang des Wohngebiets.

1.13 Flächen für Landschaftsplanerische Festsetzungen und Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke

Die zu befestigenden Flächen der Baugrundstücke, wie Stellplätze, Grundstückszufahrten und -zuwege, sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen und nur im unbedingt notwendigen Maße zu befestigen. Der Abflußbeiwert der befestigten Flächen wird mit $\Psi = 0,5$ festgesetzt.

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Ihre Gestaltung sollte entweder unter gärtnerischen oder naturnahen Gesichtspunkten erfolgen. Überdies ist von großflächigen intensiv gepflegten Zierrasenflächen abzusehen.

Ausgleichsfläche (Grünfläche 1)

Als Ausgleichsfläche wird das 1.000 m² große Grünland im Süden der westlich gelegenen Grundstücke festgesetzt. Diese Fläche ist anhand gezielter Pflegemaßnahmen zu einer extensiven Waldrandsaumfläche zu entwickeln.

Um eine Verbuschung zu verhindern, sind diese Flächen wahlweise zu beweiden, alle 2 bis 3 Jahre zu mähen oder 1 mal pro Jahr im Spätsommer. Das Schnittgut ist zu entsorgen.

Der Einsatz chemischer Pflanzenbehandlungen, wie u. a. Pestiziden, und Ablagerungen sind unzulässig.

Ersatzfläche (im Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes)

Der Bereich der Ersatzfläche umfaßt die Flurstücke 28 und 133/27 in der Gemarkung Schiesheim, Flur 13 und hat eine Größe von 6.671 m². Er wird nach dem „Förderprogramm Umweltschonende Landbewirtschaftung“ (FUL) des Landes Rheinland-Pfalz nach der „Grünlandvariante 2“ von Dauergrünland in Extensivgrünland umgewandelt.

Die von den Eigentümern oder Pächtern durch Verpflichtung auf Dauer einzuhaltenen Bewirtschaftungsauflagen sind folgende:

Grundsätzlicher Verzicht auf Düngung,
Verzicht auf Pflanzenschutzmittel,
Verzicht auf Entwässerungsmaßnahmen oder Veränderung des Bodenreliefs,
Begrenzung der Beweidungsdichte auf 1.0 RGV/ha im Jahresdurchschnitt bei
max. Tierbesatz pro Weidegang von 3.0 RGV/ha,
Verzicht auf Beweidung vom 15.11. bis zum 01.06.,
Verzicht auf Mahd vom 01.11. bis zum 15.06. und
Einhaltung weiterer standortspezifischer Bewirtschaftungsaufgaben.

Eine Abweichung von den oben bezeichneten Auflagen ist wie folgt beschrieben zulässig:

Eine witterungsbedingte Verschiebung der Termine um bis zu 2 Wochen ist möglich.

Eine Beweidung der Fläche innerhalb der genannten Zeiträume durch einen Wanderschäfer anstelle der Großvieheinheiten ist zu bevorzugen.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Lärmschutzwall

70 % der Lärmschutzwallfläche sind unter Bezugnahme der Artenverwendungsliste 6 mit Strauch- und Baumgehölzen dauerhaft zu begrünen und die verbleibenden 30 % sind mit Landschaftsrasen einzusäen. Eingesät wird der straßenseitige Hang, bepflanzt die Wallkrone und der Westhang in Reihenpflanzung bei einem Pflanzabstand von 1,5m.

Erschließungsstraße

Die als Mischverkehrsfläche ausgewiesene Straßenraumfläche im Allgemeinen Wohngebiet wird, unter Berücksichtigung der verkehrs- und sicherheitstechnischen Aspekte, wie folgt mit Grünelementen ausgestattet.

Im Straßenraum ist je 20 - 30 m Straßenlänge 1 Baum (Artenliste 5) mit einer Baumscheibe von 4 m² offene Fläche zu pflanzen.

Die im Straßenraum der Erschließungsstraße eingezeichneten Baumstandorte sind nur als ungefähre Standorte ausgewiesen, um Konflikte bei der Planung für die Ver- und Entsorgung zu vermeiden.

Baugrundstücke

Mindestens ein großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 beziehungsweise aus der Artenliste 3 ein Obstbaumhochstamm sind pro Baugrundstück zu pflanzen. Als Alternativen sind sowohl zwei kleinkronige Laubbäume (Artenliste 2) als auch zwei Obstbaumhalbstämme der Artenliste 4 möglich. Das Anpflanzen von Nadelbäumen ist jedoch unzulässig.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Öffentliche und private Grünflächen im Südwesten (Grünfläche 2)

Zwischen Allgemeinem Wohngebiet und dem im Südwesten angrenzenden Wald ist eine Schutzfläche von 20 m Breite, die zu je 10m aus privater und öffentlicher Grünfläche besteht, als Pufferbereich zum Waldrand und zur Sicherung des Waldrandheckensaums festgesetzt.

Wobei der öffentliche Bereich zu erhalten und der als private Grünfläche ausgewiesene naturnah als extensiv gepflegte Grünfläche zu gestalten und zu erhalten ist.

Im privaten Bereich sind nur Bepflanzungen mit Gehölzen der Artenlisten 1, 2, 3, 4 und 7 sowie eine Einsaat mit Landschaftsrasen zulässig. Die Grünflächen sind 1 - 2 mal pro Jahr zu mähen und eine Düngung ist unzulässig.

Öffentliche und private Grünflächen im Süden (Grünfläche 3)

Durch Pflegemaßnahmen, wie in Kap. 10.0 des landespflegerischen Planungsbeitrages beschrieben, ist die Wiesenbrache zwischen der B 54 und dem Wald auf Dauer als extensiver Grünlandstandort nach dem Stand des Bestandsplanes der Landschaftsplanung vom 18.03.1998 zu erhalten.

Private Grünflächen im Mischgebiet (Grünfläche 4)

Die Nutzungsarten der im Mischgebiet ausgewiesenen privaten Grünflächen, wie Pferdeweide, Obstwiese, Zier- und Nutzgarten, sind beizubehalten. Darüber hinaus sind die im Plan gekennzeichneten Gehölze zu erhalten.

Baumpflanzungen an der B 54

Die Baumpflanzungen des Landes Rheinland-Pfalz entlang der B 54 sind ebenfalls zu erhalten.

**1.14 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen - Lärmschutzanlage - und die Höhenlage der Lärmschutzanlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 BauGB)**

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan.

Zum Schutz der Wohngebäude im Allgemeinem Wohngebiet vor den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs auf der B 54 (Aarstraße) ist die im Plan eingezeichnete Lärmschutzanlage notwendig. Sie wird als bepflanzter Lärmschutzwall mit einer Breite von 10,0 m angelegt.

Die Oberkante des Lärmschutzwalles wird, wie im Plan eingetragen, auf die Höhe von 3,50 m über Geländeoberfläche festgesetzt.

Die aktive Schallschutzmaßnahme erfolgt für die parallel der B 54 liegenden Grundstücke, und dort für das Erdgeschoß.

**1.15 Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen an baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz der Obergeschosse (Dachgeschoß) vor den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs auf der B 54 (Aarstraße) sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Es sind Lärmschutzfenster (Fenster der Schutzklasse I) einzubauen.

1.16 Flächen zum Schutz vor Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Berücksichtigung des Immissionsschutzgesetzes und Einhaltung des Abstandes nach der 4. BImSchV zum in der Nachbargemeinde (Aarbergen) ansässigen Asphalt-Mischwerkes (Aar-Mischwerk) wird ein 30,0 m breiter Schutzstreifen festgesetzt. Der erforderliche Abstand von 400,0 m zwischen dem benannten Emitenten und der zu schützenden Wohnbebauung ist somit geschaffen.

Die Fläche ist im Plan als „von der Bebauung freizuhalten Fläche“ ausgewiesen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Bei der Auswahl von Form, Material und Farbe für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist in beiden Baugebieten von den Kriterien der umgebenden Bebauung auszugehen, um ein harmonisches Einfügen der Neubebauung zu erreichen. Die Verwendung von Baustoffen mit umweltbelastenden Elementen ist unzulässig.

Außenwände

Die Außenwände sind in Putz auszuführen und in hellen Farben anzulegen.

Auszuschließen sind Plattenverkleidungen jedweder Art aus Kunststoff sowie Baustoffimitationen.

Dachform und Dachneigung

Siehe Einschriebe im Plan

Als Dachformen sind sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet nur Sattel- und Walmdächer sowie daraus resultierende Dachformen zulässig. Die Dachneigung darf im Allgemeinen Wohngebiet nicht unter 30° liegen und auch nicht die maximal zulässige Neigung von 45° überschreiten.

Dachgestaltung

Zur Eindeckung der Dächer dürfen nur harte Materialien in Schiefer- oder Ziegelformaten verwendet werden. Die Dacheindeckung muß in den Farben dunkelrot bzw. anthrazit gehalten sein. Ausnahmen sind zulässig beim Einbau von Anlagen, welche für die Solarenergienutzung erforderlich sind.

Dachüberstände, ausgenommen Terrassen- und Eingangsüberdachungen, dürfen am Ortgang höchstens 0,6 m betragen.

Dachaufbauten sind zulässig, dürfen allerdings in ihrer Gesamtlänge nicht 30% der Firstlänge überschreiten. Die Einzelgauben dürfen maximal 2,0 m Breite und einen Mindestabstand von 1,5 m zum Ortgang haben. Ihre Dachneigung darf nicht die Neigung des Hauptdaches übersteigen.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke im WA (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

75 % der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als naturnah gestaltete Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Eine Nutzung der Vorgartenbereiche als Lager- oder Arbeitsfläche ist nicht gestattet. Sie sind, abgesehen von den Flächen für Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Nebenanlagen, gärtnerisch zu gestalten.

2.3 Grundstückseinfriedungen im WA (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Grundstückseinfriedungen in Form von Mauern sind auszuschließen. Zulässig sind Einfriedungen als Hecken bestehend aus Arten der Auswahlliste 9. Als Ausnahme können Zäune aus Holz oder Draht, die eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten dürfen, zugelassen werden.

Bei der Gestaltung straßenseitiger Vorgarteneinfriedungen ist darauf zu achten, daß eine Störung des Straßenbildes vermieden wird.

2.4 Abstellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Abstellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter sind auf dem Grundstück so vorzusehen, daß sie von der Straße aus nicht wahrnehmbar sind. In Form von Sammelplätzen sind sie mit Buschwerk zu umpflanzen.

2.5 Ordnungswidrigkeiten (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Ordnungswidrig nach § 87 LBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 86 LBauO zuwider handelt.

3. Hinweise

3.1 Auswahllisten zur Gehölzverwendung

Artenliste 1

Heimische großkronige Bäume, 3x verpflanzt, Hochstämme, Mindeststammumfang 14 - 16 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilla cordata	Winterlinde

Artenliste 2

Heimische kleinkronige Bäume, 3x verpflanzt, Hochstämme, Mindeststammumfang 12 - 14 cm

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus monogyna	Weißdorn

Artenliste 3

Obstbäume großkronig, Hochstämme 3x verpflanzt, Drahtballen, Mindeststammumfang 12 - 14 cm

Apfel
Birne
Hauszwetsche
Süßkirsche

Artenliste 4

Obstbäume kleinkronig, Halbstamm ab 6 cm

Aprikose
Pfirsich
Quitte

Artenliste 5

Straßenbäume großkronig, 3x verpflanzt, Hochstämme, Mindeststammumfang 14 - 16 cm

Acer platanoides „Summershade“	Schattenahorn
Tilla cordata „Greenspire“	Stadt-Linde

Artenliste 6

Heimische Sträucher, 2x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Geißblatt
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Artenliste 7

Heckensträucher, 2x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehdorn
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Artenliste 8

Kletterpflanzen, Container, 60 - 100 cm hoch

Clematis montana	Bergrebe
Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Knöterich
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber

Artenliste 9

Einfriedungshecken, 2x verpflanzt, 80 - 100 cm hoch

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Reinweide

3.2 Schutz des Grundwassers

Eine unvorhergesehene Erschließung oder Freilegung von Grundwasser ist der unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen und die Arbeiten, die zur Erschließung oder Freilegung geführt haben, sind einstweilen einzustellen (§ 43 Abs. 2 LWG). Die Lagerung von grundwassergefährdenden Stoffen ist grundsätzlich untersagt.

3.3 Schutz des Mutterbodens

Der bei Baumaßnahmen anfallende Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren (§ 202 BauGB). Er ist, soweit die Notwendigkeit besteht, zur Herstellung des Lärmschutzwalles zu verwenden. Ansonsten ist der Mutterboden auf dem betreffenden Grundstück erneut aufzutragen.

3.4 Hinweis auf Bodenfunde

Werden bei Erdarbeiten archäologische Befunde und Funde, wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skelette, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegen

stände u. a. entdeckt, so sind diese nach den §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz des Landes Rheinland-Pfalz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in 56077 Konzenz zu melden.

Es wird auch auf die Erhaltungs- und Ablieferungspflicht sowie Anzeigepflicht des Beginns von Erdarbeiten (1 Woche vorher) hingewiesen.

3.5 Erdaushub

Der bei öffentlichen Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist, vorausgesetzt er ist unbelastet und überschüssig, zur Herstellung des Lärmschutzwalles zu nutzen.

Erdaushub, der durch private Baumaßnahmen entstanden ist, sollte soweit realisierbar auf den jeweiligen Baugrundstücken wieder Verwendung finden.

3.6 Nutzung alternativer Energiequellen

Um die Nutzung alternativer Energiequellen und den schonenden Umgang mit Energie zu ermöglichen, ist der Einbau von Anlagen, welche für die Solarenergienutzung erforderlich sind, zugelassen.

3.7 Einleitungsgenehmigung

Die Verbandsgemeinde Hahnstätten besitzt die erforderliche Einleitungserlaubnis für die Einleitung des Regenwassers in die Aar. Erteilt wurde sie von der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises in Bad Ems.

3.8 Geländeanalyse

Die Aufnahme der Geländehöhen und Konstruktion der Höhenlinien im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die für eine Geländeanalyse benötigt wurden, erfolgte durch das Ingenieurbüro Blanche & Soehne.

3.9 Landespflegerischer Planungsbeitrag

Der nach § 17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfIG) bei Aufstellung von Bebauungsplänen geforderte Landschaftspflegerische Planungsbeitrag wurde vom Ingenieurbüro Brüggemann erarbeitet.

3.10 Schalltechnische Untersuchung

Für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein Schalltechnisches Gutachten auf der Grundlage der Daten des Straßen- und Verkehrsamtes Diez erstellt, da Lärmimmissionen durch die B 54 (Aarstraße) zu erwarten sind. Vom Ingenieurbüro Spindeldreher wurden das Ausmaß der Belastungen errechnet und Maßnahmenvorschläge gemacht.

3.11 Bodenordnung

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Die Neuordnung der Grundstücke wird in Form einer Teilungsvermessung durchgeführt.

Die mit der Teilungsvermessung verbundenen vermessungs- und katastertechnischen Aufgaben werden dem Katasteramt Diez oder öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren übertragen.

3.12 Bestandteile und Anlagen des Bebauungsplanes

Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Hinterm Dorf II“
vom September 1998

Hans Brüggemann
Freier Landschaftsarchitekt
Koblenz

Anlage 1:

Schalltechnische Untersuchung vom 16.03.1998

Ingenieurbüro Spindeldreher

Taunusstein

Anlage 2:

Kalkulationstabelle zur Kostenschätzung vom 07.05.1998

Blanche & Soehne

Niederneisen

Bearbeitung

Blanche & Soehne GmbH

Niederneisen, 30.09.1998

M. Blanche



M. Erden