

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### Allgemeines Wohngebiet

§ 1 Abs. 2, 5 und 6 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3:

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

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis zu einer Größe von maximal 20 Betten.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 – 5:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Eine Überschreitung der Zweigeschossigkeit ist nicht zulässig, auch wenn es sich um Vollgeschosse im Untergeschoss oder Dachgeschoss handelt. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nur unter Einhaltung der maximalen Zweigeschossigkeit zulässig.

#### 2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl

§ 17 Abs. 1 i. V. mit Abs. 2 BauNVO

§ 19 Abs. 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie durch Garagen und Nebenanlagen gemäß 14 BauNVO nicht überschritten werden.

Flächen für Stellplätze, deren Zufahrten sowie die Grundstückszufahrten und -zugänge sind mit teildurchlässigen und teilbegrüntem Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster) mit einem Abflußbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

## Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

### 3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Es sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Die Gesamtlänge einzelner Gebäude darf bei Doppelhäusern 35 m und bei Einzelhäusern 18 m nicht überschreiten.

## 4. Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Katastergrenze der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Zwischen Garagen und Katastergrenze der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten, sofern die Baugrenze keinen größeren Abstand vorgibt. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 3 Meter von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

## 5. Gebäudestellung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Gebäude sind so zu orientieren, dass die Wohngebäude an der zur Straße gelegenen Baugrenze ausgerichtet sind.

Eine Befreiung von der Orientierung der Gebäude entlang der Baugrenzen und der Hauptfirstrichtung kann erteilt werden, wenn nur dadurch eine vorgesehene Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht wird.

Die Notwendigkeit der Abweichung von der Hauptfirstrichtung zur Nutzung von Sonnenenergie ist nachzuweisen und das Einverständnis der Gemeinde einzuholen.

## 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In Wohngebäuden sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

## 7. Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 6 LBauO RP

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der talseitigen Gebäude ist in Gebäudemitte mindestens 0,0 Meter und maximal 0,75 Meter über der Straßenbegrenzung zu errichten (gemäß Höhenplan der Straßenplanung, siehe Schnittschema).

Die Traufhöhe der talseitigen Gebäude (Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut) darf maximal 6,0 m über der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses liegen (siehe Schnittschema). Die Firsthöhe darf nicht mehr als 11,0 m über der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses liegen (siehe Schnittschema).

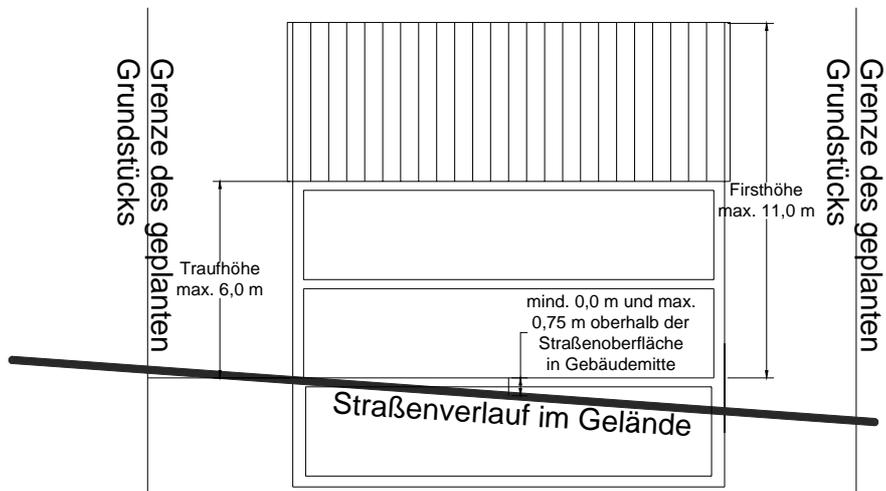
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der bergseitigen Gebäude ist in Gebäudemitte mindestens 0,5 Meter und maximal 1,5 Meter über der Straßenbegrenzung zu errichten (gemäß Höhenplan der Straßenplanung, siehe Schnittschema).

Die Traufhöhe der bergseitigen Gebäude (Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut) darf maximal 5,0 m über der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses liegen (siehe Schnittschema). Die Firsthöhe darf nicht mehr als 10,0 m über der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses liegen (siehe Schnittschema).

Die maximale Traufhöhe gilt nur für Hauptdächer.

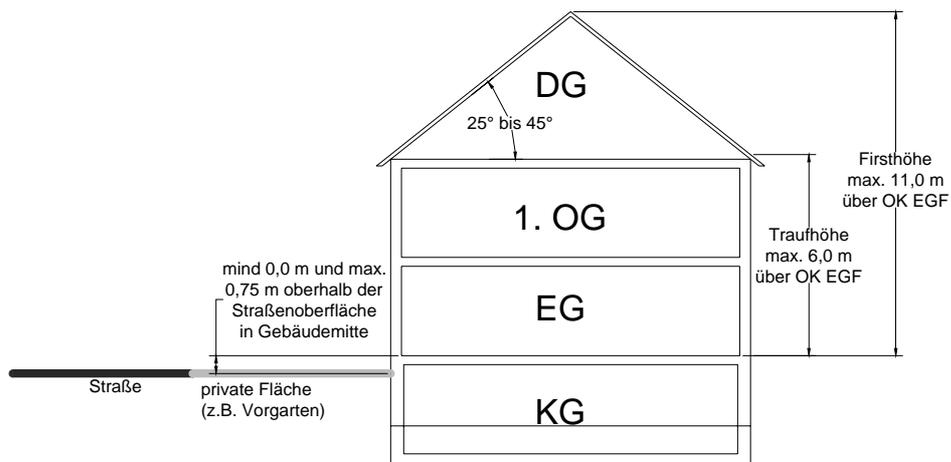
talseitig: Schnittschema, Frontansicht

ohne Maßstab



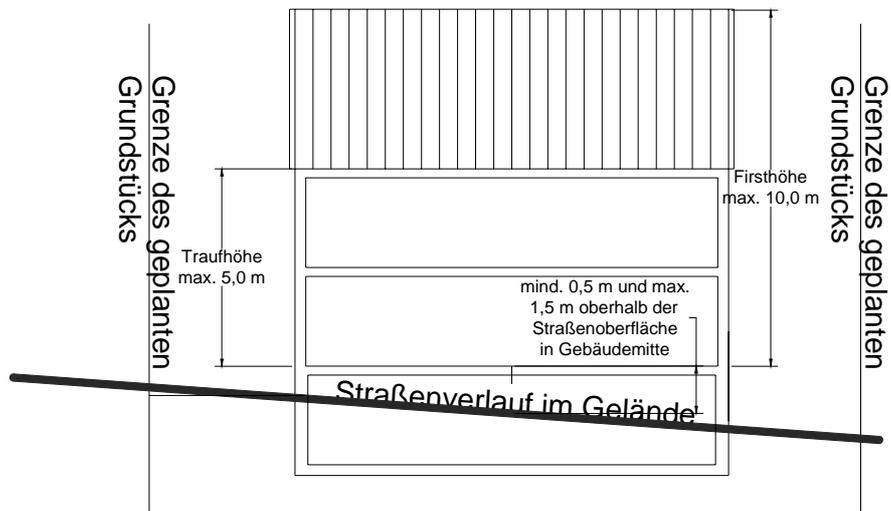
talseitig: Schnittschema, Seitenansicht

ohne Maßstab



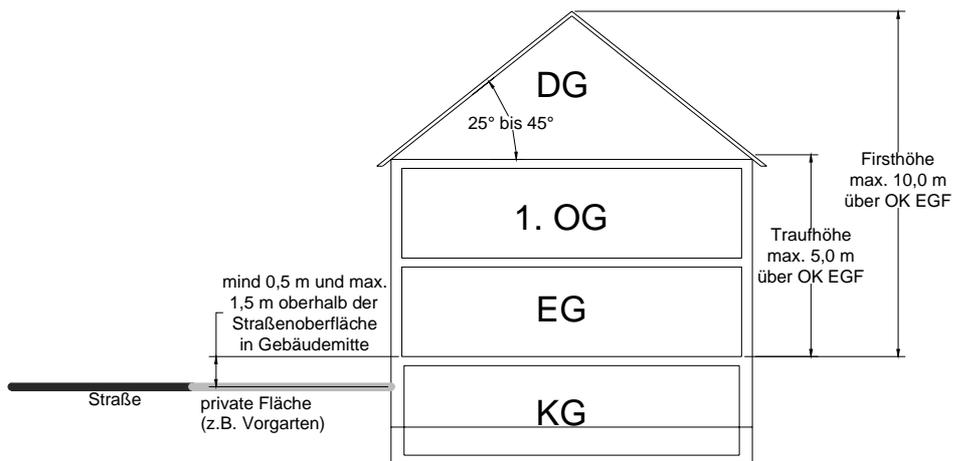
bergseitig: Schnittschema, Frontansicht

ohne Maßstab



bergseitig: Schnittschema, Seitenansicht

ohne Maßstab



## Gestalterische Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

### 8. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 8.1 Außenwandflächen

- Zulässig sind verputzte Außenwände mit Farbanstrich, Natursteinsichtmauerwerk, Fassadenverkleidungen aus Naturstein, Schiefer oder unglasierten Klinkern sowie Holzverkleidungen oder Holzbauten.
- Holzhäuser als Naturstamm- oder Blockholzhäuser sind unzulässig.
- Wandverkleidungen mit Fliesen sowie mit Metall oder Kunststoffelementen sind unzulässig. Ausnahmen sind im Einzelfall im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde möglich.

### 9. Dachgestaltung

#### 9.1 Dachform und Dachneigung bei Hauptgebäuden

- Es sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.
- Bei Ausführung als Gründach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung zugelassen werden.
- Dachüberstände sind auf 45 cm an der Traufe und auf 20 cm am Ortgang zu begrenzen.

#### 9.2 Dacheindeckung

- als Dacheindeckung sind nicht glänzende Dachziegeln und Dachpfannen sowie Schiefer in dunkler Färbung – entsprechend RAL 3004 (Purpurrot), RAL 3005 (Weinrot), RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 3009 (Oxidrot), RAL 3011 (Braunrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8022 (Schwarzbraun) zulässig.
- Für Teilbereiche ist eine Dacheindeckung aus Glas zulässig
- Gründächer sind zulässig.
- Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

#### 9.3 Dachaufbauten

- Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art (Schornsteine, Antennen etc.) die Höhe der Hauptfirstlinie nicht überragen.
- Dachaufbauten müssen mindestens 1,25 m von den Giebelseiten entfernt sein.
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben bis max. 2,50 m Breite zulässig.
- Gauben sind nur in einer jeweils horizontal durchlaufenden Fluchtlinien zulässig.
- Die Gesamtbreite einzelner Dachgauben und fassadenbündiger Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser) dürfen 1/2 der Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- Die Dacheindeckung der Dachaufbauten ist in Farbe und Material dem Hauptdach entsprechend auszuführen.

#### 9.4 Gebäudegestaltung

- Doppelhäuser müssen in Dachform, Dacheindeckung, Dachneigung und Traufhöhe einander angepaßt werden.

## **10. Gestaltung der Außenanlagen**

### **10.1 Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Sie müssen als begrünte, lichtdurchlässige Drahtgeflecht-, Eisengitter oder Holzzäune, als Hecken oder Natursteinmauern bzw. als Betonmauer mit entsprechender Natursteinverblendung oder verputzte Mauer ausgeführt werden.

### **10.2 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur in solchem Maße vorgenommen werden, als diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Aufschüttungen und Abgrabungen sind, durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen.

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Baubereich benachbarter Grundstücke, sind aufeinander abzustimmen.

Flächenhafte Anhebungen oder Abgrabungen ganzer Grundstücke oder größerer Teile derselben sind unzulässig.

### **10.3 Stützmauern**

Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig, um den Gebäuden zugeordnete Freiflächen und Stellplätze herzustellen. Sie sind als Natursteinmauerwerk (z.B. Buntsandstein), als Betonmauer mit entsprechender Natursteinverblendung bzw. als verputzte Mauer oder begrünt auszubilden.

## **11. Zahl der Stellplätze und Garagen**

*Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO RP i. V. mit § 88 Abs. 6 LBauO RP und § 47 LBauO RP und § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan*

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück herzustellen.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)) herzustellen.

## **12. Grünordnerische Festsetzungen**

### **12.1 Private Grünflächen**

*§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB*

Auf den Grundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ein hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen, pflegen, erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.

Auf den Grundstücken am nordwestlichen Rand des Baugebietes sind die Bäume in einem Abstand von 2 bis 4 m entlang der Nordwestgrenze der Grundstücke zu pflanzen, um das Neubaugebiet möglichst bald in die Landschaft zu integrieren. Der Abstand zwischen den Einzelbäumen soll 10 m nicht überschreiten. Das Nachbarrechtsgesetz Rhld.-Pf. ist, auch für andere Pflanzungen, zu beachten.

Nadelgehölze sind maximal ein Baum pro Baugrundstück als Solitär zulässig.

Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

## **13. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **13.1 Entwässerung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. mit Nr. 14 BauGB

Zur Rückhaltung und Versickerung des von den bebauten Grundstücken anfallenden, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagwassers (vgl. ATV Arbeitsblatt A 138) sind bei Neubaumaßnahmen naturnah gestaltete, dauerhaft begrünte Retentionsmulden anzulegen. Für die Bemessung der Versickerungsmulden (Volumen) sind pro Quadratmeter vollversiegelter Fläche 50 l Muldenvolumen anzusetzen. Der jeweilige flächenbezogene Versiegelungsgrad ist nach den Abflussbeiwerten der aktuellen DIN 1986-2 zu ermitteln. Die Mulden sind mit einem Notüberlauf an den Grundstücksanschluss der Regenwasserkanalisation zu versehen.

### **13.2 Ausgleichsfläche A1**

§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB

Fläche A1: Ortsrandeingrünung mit Versickerungsmulde

Auf der internen Ausgleichsfläche A1 im Nordosten des Plangebietes sind Retentions- und Versickerungsmulden für nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser der Anliegerstraße und dem Überlauf der Retentions- und Versickerungsmulden der privaten Grundstücke anzulegen. Die Retentions- und Versickerungsmulden sind mit flach und lang ausgezogenen Böschungen landschaftsgerecht, max. 40 cm tief, anzulegen und mit einer feuchten Bodenverhältnissen angepassten Wiesenmischung gegen Erosionsschäden anzusäen.

Die Muldenflächen, ihre Böschungen und die umgebenden Wiesenflächen sind 1 mal / Jahr im Spätsommer bei trockenen Bodenverhältnissen zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist auszuschließen.

Entlang der Grenze nach Nordwesten und Nordosten sind mit einem Abstand von 10 m zwischen den Einzelbäumen hochstämmige Obstbäume, Wildobst- oder Walnussbäume zu pflanzen, pflegen, erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.

## **14. Zuordnungsfestsetzung**

§ 9 Abs. 1a BauGB

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende Ausgleichsfläche A1 und die externe Ausgleichsfläche A2 (mit ca. 30 % der Gesamtfläche) werden, entsprechend ihrem Anteil an der Versiegelung, mit den vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (laut Textlicher Festsetzung 13.2 und Hinweis 26)

- zu 21 % den neuen öffentlichen Verkehrsflächen und
- zu 79 % den privaten Bauflächen

innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Auf Altwies“ zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen A1 und A2 sind spätestens nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.

Die Pflanzungen auf den Privatgrundstücken (Festsetzung 12.1) sind spätestens nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes vorzunehmen.

## Hinweise / Empfehlungen

### 15. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungflächen liegen auf den privaten Grundstücken. Die Eigentümer haben die zur Herstellung und Instandhaltung des Straßenkörpers notwendigen Arbeiten zu dulden.

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und Gehwegbegrenzungen, sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können.

### 16. Entwässerung

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an die privaten Versickerungsmulden anzuschließen.

Die Gebäude sind vor austretendem Schichtwasser und Versickerungswasser zu schützen.

### 17. Garagen-Flachdächer

Garagen-Flachdächer sollten als bewachsene Gründächer (extensive Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratüberdeckung von 0,15 m) gestaltet werden.

### 18. Gestaltung

Bei der Dach- und Fassadengestaltung der Gebäude sollte die Farb- und Materialwahl über die verbindlichen Festsetzungen hinaus die ortsüblichen Gestaltungsmerkmale berücksichtigen.

### 19. Geologie

Die Anforderungen der DIN 1054 sind zu berücksichtigen.

### 20. Behandlung des Oberboden

Der Oberboden von Flächen, die durch Baumaßnahmen verändert werden, ist gem. DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen. Nach Abschluß der Bauarbeiten ist - soweit notwendig - eine Tiefenlockerung durchzuführen.

### 21. Rodungsarbeiten

Rodungsarbeiten sind nur im Winterhalbjahr in der Zeit vom 30. September bis zum 1. März durchzuführen.

### 22. Schutz bestehender Gehölzbestände

Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände innerhalb und angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

### 23. Böschungen

Bei der Böschungsbefestigung innerhalb der Grundstücke wird die Anlage naturnaher Trockenmauern empfohlen.

### 24. Grenzabstände für Pflanzen

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Freiflächen sind die Ausführungen des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

### 25. Bepflanzungen an der K 45

Bepflanzungen entlang der freien Strecke der K 45 sind mit der zuständigen Straßenmeisterei Hermeskeil abzustimmen.

## 26. Externe Ausgleichsfläche A2

Gemarkung Ollmuth, Flur 4, Flurst. 454/3 (teilweise mit 2.400 m<sup>2</sup>)

Die externe Ausgleichsfläche A2, eine im Geizenburger Waschbachtal gelegene Nadelwaldfläche, ist zu roden. Anschließend ist die Fläche einer gelenkten Sukzession zu überlassen. Dafür sind, nach den Regeln der Forstwirtschaft, Buchen und einzelne Kirschen in Kleingruppen von je 30 bis 50 Pflanzen im 1 x 1 m Raster zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind mit Einzelschutzmaßnahmen vor Wildverbiss zu bewahren.

Dem Baugebiet sind 30% der Gesamtfläche (= 2.400 m<sup>2</sup>) zuzuordnen.

## 27. Pflanzempfehlungen

Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden. Es werden insbesondere die unter Punkt 27 genannten Arten vorgeschlagen.

## 28. Liste heimischer, standortgerechter Gehölzarten:

### Pflanzenliste

#### Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

#### Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans nigra	Walnuss
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

sowie lokale Apfel- und Birnensorten

#### Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Div. Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### Pflanzgrößen, wenn nicht anders festgelegt:

Hochstamm, StU mind. 14/16

Heister, 2-3xv, mind. 200-250

Strauch, 2-3xv, > 60/100

Obstbaum: Hochstamm, StU mind. 8/10