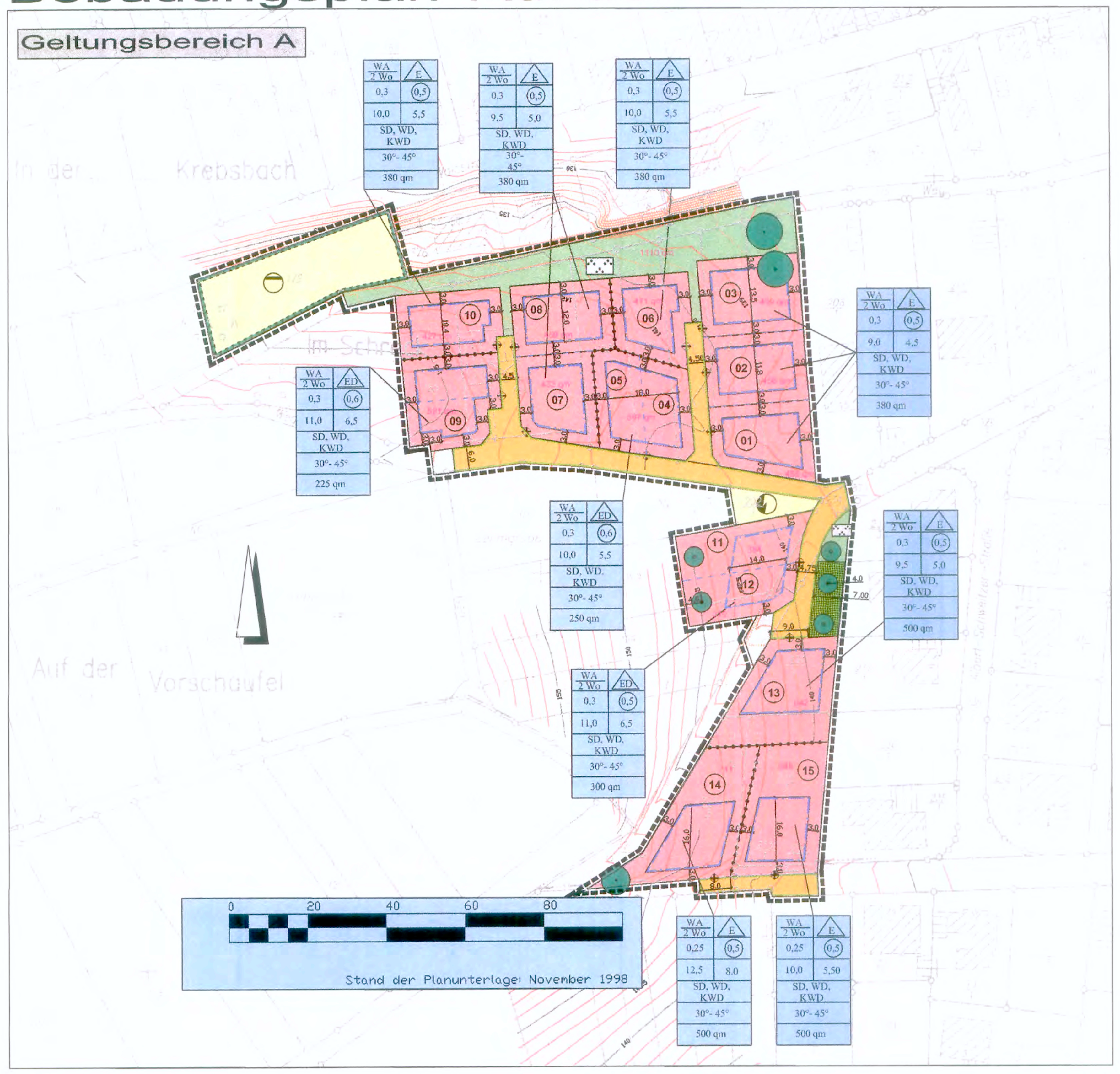
Bebauungsplan 'Auf den Zeilen'





Legende

Nutzungsschablone (Angaben nur beispielhaft)

WA 2 Wo	E	Art der baul. Nutzung / Bauweise
0,3	0,5	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
9,0 (m)	4,5 (m)	max. Firsthöhe / max. Traufhöhe
SD, WD, KWD		Dachform (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach)
30°- 45°		Dachneigung
500 qm		Mindest- Grundstücksgröße

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
   - WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
   - 2 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - (0,5) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
   - 0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
   - FH= 8,5 m — Firsthöhe (FH) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (s. Textfestsetzungen)
   - TH= 4,0 m — Trauthöhe (TH) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (s. Textfestsetzungen)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   - E — nur Einzelhäuser zulässig
   - ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - Baulinie
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
   - Fläche für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser
   - Zweckbestimmung: Abwasser
   - Zweckbestimmung: Elektrizität
9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
   - Zweckbestimmung: Randeingrünung / Parkanlage
   - Öffentliche Grünflächen
   - private Grünfläche
13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
   - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25 b Abs. 6 BauGB)
15. Sonstige Planzeichen
   - Lage des Bezugspunktes für Höhen-Festsetzungen (OK der ans Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche, an der Grundstücksgrenze)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs.4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Weitere Planzeichen
   - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
   - 3,0 — Maßzahlen (Angabe in Meter)
   - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
   - Wirtschaftsweg
   - 07 — Nummerierung der vorgeschlagenen Baugrundstücke

I. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) m. W. vom 01.08.2002
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz** (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 396)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG - vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 167 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. Teil I S. 2304)
- **Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz** (LPflG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36, BS 791-1), zuletzt geändert durch das 3. Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 12.05.2004 (GVBl. Nr. 9 S. 275)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes zur Umstellung der umweltrechtlichen Vorschriften auf den Euro (Siebtes Euro-Einführungsgesetz) vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)
- **Denkmalschutz- und -pflegegesetz** (DSchPflG - Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (GVBl. S. 481)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 6 vom 06. Januar 2004 (BGBl. I S. 2)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Teil 10 des Landeswaldgesetzes vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 390)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

II. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)
(siehe Plandarstellung)
WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).
Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
Nr. 1 Wohngebäude
Nr. 2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)
Die gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um 50 % wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf 25 % beschränkt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen (nicht nur Vollgeschosse) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume einschl. ihrer Umfassungswände ganz gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)
Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen an dem im Plan bezeichneten Bezugspunkt.

1.2.3.1 Firsthöhe
Höchstzulässige Firsthöhe (FH): *siehe Plandarstellung mit Einschrieb*
Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen (mit Ausnahme von Werbeanlagen) dürfen maximal 2m den First des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überschreiten.

1.2.3.2 Traufhöhe
Höchstzulässige Traufhöhe (TH = Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt von traufseitiger Gebäudeaußenwand mit der äußeren Dachhaut): *siehe Plandarstellung mit Einschrieb*

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
Es wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)
Es sind - je nach Festsetzung im Plan - nur Einzelhäuser oder nur Doppelhäuser oder nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 3 BauGB u. § 23 BauNVO)

1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
(siehe Plandarstellung)
Die überbaubaren Grundstücksflächen von Grundstücken werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Wegen von 3 Metern aufweisen.

1.4.3 Garagen (§ 12 BauNVO)
Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur dann zulässig, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
- der Abstand zwischen Garage und Erschließungsstraße (Zufahrt) beträgt mindestens 5,0 m und höchstens 10,0 m.
- der Abstand der Garage zu sonstigen (d.h. seitlich der Garage befindlichen) öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Wegen beträgt mindestens 3,0 m; Ausnahmen können für Doppelhaushälften zugelassen werden, die nur einen Bauwich zu einer Straße oder einem Weg hin aufweisen.

1.5 Hauptfirstrichtung / Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.5.1 In der Plandarstellung eingetragene Hauptfirstrichtungen bei Doppelhäusern sind einzuhalten. Die Darstellung bezieht sich jeweils auf die betroffene überbaubare Fläche.

1.6 Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.6.1 Mindestgröße der Baugrundstücke
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

1.7 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.7.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)
Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude (pro Einzel- und pro Doppelhaus, somit 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte) zulässig.

1.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
in Verbindung mit
Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1.8.1 Ausbildung der Fläche
Die nach i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche auf Flst. 175 ist weitestmöglich naturnah auszubilden. Ihr Bewuchs ist vollständig zu erhalten und der freien Entwicklung zu überlassen, soweit er nicht - in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Rhein-Nahe sowie den Fachbehörden - für Entwässerungsanlagen (Rückhaltung, Ableitung, Versickerung) benötigt wird.

Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.9.1 Zufahrten, KFZ-Stellplätze, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen. Geeignet sind z.B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite > 2 cm) oder Schotterrasen.

1.9.2 Fläche für Ersatzmaßnahmen - Geltungsbereich B
Zur Erzielung des landespflegerischen Ausgleichs sind Maßnahmen auf einer externen Fläche (Flur 7, Flst. 48/5 tw.; Teilfläche von ca. 4.940qm) erforderlich. Diese bildet den Geltungsbereich B des Bebauungsplanes.
Die Fläche ist gemäß der ausführlichen Erläuterung im landespflegerischen Planungsbeitrag (Pkt. 6.4) herzustellen und zu pflegen. Ziel ist die Entwicklung von Extensivwiesen magerer Standorte bzw. von Halbtrockenrasen, für die das standörtliche Potenzial gegeben ist, sowie die lockere Überstellung mit pflegextensiven, robusten Wildobstbäumen.

1.10 Sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.10.1 Auf jedem Baugrundstück ist im Vorgarten (d.h. in dem Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der dieser Straße zugewandten Gebäudekante) mindestens 1 standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung aus der beigefügten Pflanzenliste in der dort vorgegebenen Mindestqualität zu pflanzen und zu erhalten.

1.10.2 Anpflanzungen auf der Öffentliche Grünfläche am Nordrand des Geltungsbereiches
In der Öffentliche Grünfläche am Nordrand des Bebauungsgebietes sind - neben der Freihaltung unbefestigter fußläufiger Verbindungen zwischen der Stichstraße und dem Weg sowie dem zu erhaltenden Nussbaum - 2 Bäume I. oder II. Ordnung aus der beigefügten Pflanzenliste in der dort vorgegebenen Mindestqualität zu pflanzen. Die übrigen freibleibenden Flächen sind mit Landschaftsrasen (der Mischung RSM

1.10.3 Anpflanzungen auf der Öffentliche Grünfläche am Nordrand des Flurstückes 234/7
In der Öffentlichen Grünfläche am Nordrand des Flurstückes 234/7 ist an der im Plan festgesetzten Stelle ein Baum I. oder II. Ordnung aus der beigefügten Pflanzenliste in der dort vorgegebenen Mindestqualität zu pflanzen und zu erhalten. Der Rest der Fläche kann beliebig mit Blüh- und Ziersträuchern oder Stauden sowie Rasenflächen als Ziergrün gestaltet werden.

1.11 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB im öffentlichen und privaten Raum

a) Bäume

Bäume I. Ordnung Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silber-Weide
Salix fragilis - Bruch-Weide
Salix x rubens - Fahl-Weide
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Bäume II. Ordnung Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche

b) Landschaftssträucher
Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb - Weichselkirsche
Rhamnus frangula - Faulbaum
Ribes alpinum - Johannisbeere
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernellrose
Salix cinerea - Grau-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball

Auf die Verwendung jeglicher Nadelgehölze ist - mit Ausnahme der heimischen Arten Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris) und Gemeine Eibe (Taxus baccata) - zu verzichten.

Mindest-Pflanzqualitäten (**falls nicht anders angegeben**):
- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit Dreibock anzupfahlen, in den Randbereichen ist ein Verbissschutz anzubringen.

1.12 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.12.1 Die 3 gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Walnussbäume (1. in Grünfläche am NO-Rand, 2. unmittelbar südlich davon auf Baugrundstück, 3. am Südwestrand des Geltungsbereiches) sind dauerhaft zu erhalten.
Bei Verlust ist der Bestand - in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde - gleichwertig zu ersetzen.
Dieser Bereich ist gemäß DIN 18920 zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten. Dieser Schutz ist bereits durch das einfache Abstecken bzw. Markieren des Traufbereiches der Bäume mit Pflöcken in einem Abstand von ca. 3m um die Stämme herum zu erreichen. In diesen Bereichen ist das Befahren mit schwerem Gerät ebenso zu unterlassen wie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und -geräte.

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

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen und Stützmauern sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstdückseigentümer. B) B

2. Bauordnungsrechtliche FestsetzungenFraxi (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

2.1 Dächer - Hauptgebäude

2.1.1 Zulässig sind Satteldächer (SD), Pultdächer (PD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer (KWD) sowie gegeneinander versetzte Pultdächer (PDv; diese jedoch höchstens 1,50m versetzt).

2.1.2 Die Dachneigung bei Einzelhäusern muss mindestens 25° und darf höchstens 45° (Altgrad) betragen.

2.1.3 Gauben, Zwerchgiebel (= Giebel in Verlängerung der Außenfassade, quer zum Hauptfirst; häufig Teil eines Zwerchhauses) und Zwerchhäuser (= Dachausbauten in Verlängerung der Außenfassade mit eigenem, quer zum Hauptfirst verlaufendem Dach) müssen einen Abstand zur Giebelwand (Mauerwerks-Außenseite), zur nächsten Gaube bzw. zum nächsten Zwerchgiebel von mindestens 1,50 m aufweisen.
Der First der Gauben, der Zwerchgiebel und Zwerchhäuser muss 1 m oder tiefer unter dem Hauptfirst an die Dachfläche anschließen.
Die Gesamtbreite der Gauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser darf höchstens 50% der Trauflänge betragen.
Die Festsetzungen zur Form und zur Neigung des Daches gelten nicht für Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel sowie für Zwerchhäuser.

2.1.4 Zur Dacheindeckung dürfen nur kleinformatige Elemente mit einer Decklänge von höchstens 40 cm und einer Deckbreite von höchstens 30 cm lehmgelben bis gelbbraunen, rotbraunen oder ziegelroten sowie in schieferähnlichen Grau- / Anthrazit-Farbtönen verwendet werden.
Zulässig sind darüber hinaus auch begrünte Dächer.
Metalldächer sind nicht zulässig.

2.1.5 Die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig und erwünscht. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.

2.2 Dächer - Nebengebäude und Garagen

2.2.1 Für Nebengebäude und Garagen sind Pult- und Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 32° (Altgrad) sowie Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 3° (Altgrad) zulässig.
Abgeschleppte, mit dem Hauptdach verbundene Dächer sind generell in der Neigung des Hauptgebäudedaches, also auch bis 45°, zulässig.

2.2.2 Die Dacheindeckung von den dem Hauptgebäude zugeordneten Nebengebäuden muss bei geneigten Dächern (25-32°) - mit Ausnahme von begrünten Dächern - mit dem gleichen Material und im gleichen Farbton wie bei dem dazugehörigen Hauptgebäude erfolgen.

2.2.3 Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf sämtlichen geeigneten Dächerner von Nebengebäuden und Garagen zulässig und erwünscht. Die Vorgaben für derartige Anlagen auf Dächern von Hauptgebäuden (s. Pkt. 2.1.5) gelten hier nicht.

rBB

Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim

2.3.1 Drempel sind innerhalb der festgesetzten Traufhöhe bis zu einer Höhe von 1,30 m und nur bei Wohngebäuden zulässig. Als Drempelhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Rohbaufußboden und Oberkante Dachhaut, gemessen in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenkante.

2.4 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.4.1 Einfriedungen der Vorgärten sind bis zu 50cm Höhe massiv bzw. als Bruchsteinmauer sowie bis zu einer Höhe von 1,20 m als Zäune mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30 % zulässig.

2.4.1 Maschendrahtzäune entlang Verkehrsflächen und Vorgärten sind unzulässig.

2.5 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 LBauO)

2.5.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller.

2.5.2 Die Fläche von Werbeanlagen darf eine Gesamtgröße von 1 qm nicht überschreiten.

2.5.3 Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind unzulässig.

2.5.4 Eine Anbringung von Werbeanlagen an oder auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse (oberhalb der festgesetzten Traufhöhe) und auf Hausgiebeln ist grundsätzlich unzulässig.

2.6 Fassaden und Außenwände

2.6.1 Grellfarbige, d.h. nicht gedeckte bzw. nicht getönte sowie reinweiße (nicht gedecktes, nicht getöntes Weiß) Farbtöne bzw. Materialien sind nicht zulässig.

3. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB sowie § 135 a und b BauGB)

Die Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sowie die Tragung der daraus resultierenden Kosten wird privatrechtlich in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim und den Grundstückseigentümern geregelt.

III. Hinweise

A. Allgemeine Hinweise

1. Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung) und erwünscht.
Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (VN) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswässer (VR) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung in den Kanal. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina: Verf.= VN+VR.
Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennungsetzte von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild *'Kein Trinkwasser'* zu kennzeichnen.
Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe anzuzeigen.

2. Die Ableitung evtl. anfallenden Dränagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht zulässig.

3. Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung der technischen Regeln des DVGW-Regelwerks gebeten: W 405: Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser; W 331: Wasserversorgung Rohrnetz-Armaturen.

4. Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen.
Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 48 m³ pro Stunde bzw. 800 l/min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen.
Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:
- an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten nach DIN 3221,
- Löschwasserteiche nach DIN 142210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
- sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.
Die Hälfte der v.g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässer entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300m von den jeweiligen Objekten liegen.
Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.
Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 80 bis 110 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

5. Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung: Juli 1998) anzuwenden.

6. Die Aussagen des geotechnischen Gutachtens sind zu beachten [GEOTECHNIK (1996): *Geotechnischer Bericht zur Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich Bebauungsplan 'Auf den Zeilen', Münster-Sarmsheim* - Mainz].

7. Für einzelne Bauvorhaben kerönnen spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderung der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund Dfc sollten beachtet werden.

8. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

9. Treten bei Erd- und Bauarbeiten Funde zutage, so sind diese zu sichern und gemäß § 21 (2) des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes unverzüglich (über die Untere Denkmalschutzbehörde, die Verbandsgemeindeverwaltung oder die Gemeindeverwaltung) dem Landesamt für Denkmalpflege / Abteilung Archäologische Denkmalpflege zu melden.

10. Der Zweckverband Wasserversorgung Trollmühle (Windesheim) versorgt das Plangebiet mit Wasser. Sollte ein höherer als der vorgehaltene Wasserdruck gewünscht werden, wird die Installation einer hausinternen Druckerhöhungsanlage mit Freilaufvorbehälter nach DIN 1988, Teil 5, (zu Lasten des Bauherrn) empfohlen. Es wird empfohlen, Spülkästen statt Druckspülern für die Toilettenanlagen vorzusehen.

11. Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten. Demnach sind u.a. Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege um 0,50m zurückzusetzen.

12. Die RWE Rhein-Ruhr Aktiengesellschaft Netzservice - Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück, Idar-Oberstein, weist darauf hin,
- dass die vorgesehenen Strom-Anschlussleitungen auf den Baugrundstücken unter elektrischer Spannung stehen,
- dass die RWE Gas AG Erdgas-Hausanschlüsse nur dann vorab verlegen kann, wenn Aufträge von Seiten der Grundstückseigentümer vorliegen oder sonstige fest vereinbarte Regelungen zum Bestandsschutz dieser unter Gasdruck stehenden Vorabhausanschlüsse getroffen sind, und
- dass Zutrittsrechte zu ungenutzten Vorabhausanschlüssen für Mitarbeiter von RWE Gas AG sowie die Kostentragung für den möglichen Rückbau solcher Anlagen vorab zu klären sind.

B. Landespflegerische Hinweise

1. Auf die Aussagen des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Schutz von Boden und Grundwasser, zu sonstigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zu den sonstigen vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen (Pflanzungen, Ansaaten etc.) wird hingewiesen. Der landespflegerische Planungsbeitrag wird zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereitgehalten.

2. n Es wird auf § 2 Landespflegegesetz in der seit 06. Juli 1998 geltenden Fassung verwiesen, wonach die Nutzung von Haus- und Kleingärten naturnah erfolgen soll. Bei der Bewirtschaftung von Haus- und Kleingärten soll der Einsatz chemischer Mittel vermieden werden.

3. Bei der Realisierung des Planungsvorhabens ist zu beachten, dass nach § 24 Abs. 2 Satz 12 Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz (LPflG) Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht gerodet, abgeschnitten, zurückgeschnitten oder abgebrannt werden dürfen.

4. Im Plangebiet sollten - aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit (v. a. gegenüber Insekten) - Natriumdampf-Hochdrucklampen (bspw. Vialux, NAV E 70 W7E bzw. 50 W/E Standard oder vergleichbare Produkte) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (bspw. NA/SOX 35 W oder vergleichbare Produkte) verwendet werden.

Verfahrensspiegel

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim hat in seiner Sitzung am 18.10.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf den Zeilen" beschlossen. Dieser Änderungsbeschluss wurde am 12.08.1992 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung in der Zeit vom 04.12.2003 bis einschließlich 29.12.2003 gemäß ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe am 03.12.2003.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.11.2004.

Der Bebauungsplanentwurf "Auf den Zeilen" wurde mit dem Entwurf der textlichen Festsetzung, der Begründung und des landespflegerischen Planungsbeitrages gemäß § 3 Abs.2 BauGB auf die Dauer eines Monats und zwar vom 04.03.2004 bis einschließlich 05.04.2004 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 25.02.2004 im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe ortsüblich bekannt gemacht.

Der aufgrund der im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen geänderte Bebauungsplanentwurf "Auf den Zeilen" wurde erneut gemäß § 3 Abs. 3 BauGB mit dem Entwurf der textlichen Festsetzungen, der Begründung und des landespflegerischen Planungsbeitrages, auf die Dauer von zwei Wochen vom 11.06.2004 bis einschließlich 24.06.2004 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.06.2004 im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe ortsüblich bekannt gemacht.

In der Gemeinderatssitzung am 30.09.2004 wurde der Babauungsplan "Auf den Zeilen" mit Begründung und landespflegerischem Planungsbeitrag gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

55424 Münster-Sarmsheim, den 28. Okt. 2004
Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim

Heinz
(Heinz)
Ortsbürgermeister

Ortsgem. Münster-Sarmsheim * Verbandsgem. Rhein-Nahe *

Ausgefertigt:

55424 Münster-Sarmsheim, den 28. Okt. 2004
Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim

Heinz
(Heinz)
Ortsbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgt im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rhein - Nahe vom 03. Nov. 2004
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Auf den Zeilen" in Kraft getreten.

55424 Münster-Sarmsheim, den 03. Nov. 2004
Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim

Heinz
(Heinz)
Ortsbürgermeister



3. Fertigung

Bauleitplanung – Landschaftsplanung – Objektplanung

DÖRHÖFER & PARTNER
Jugenheimer Straße 22, 55270 Engelstadt
☎ 06130/6091
06130/1087
info@doerhoefer-planung.de
http://www.doerhoefer-planung.de

Objekt:
Bebauungsplanung "Auf den Zeilen"

Plan:
Rechtsplan gemäß Satzungsbeschluss vom 30.09.2004

Auftraggeber:
Ortsgemeinde Münster-Sarmsheim

Maßstab:	Plan-Nr.:	Verfasser	Datum:	Projekt-Nr.:
1000/2000			0.2004	587/98