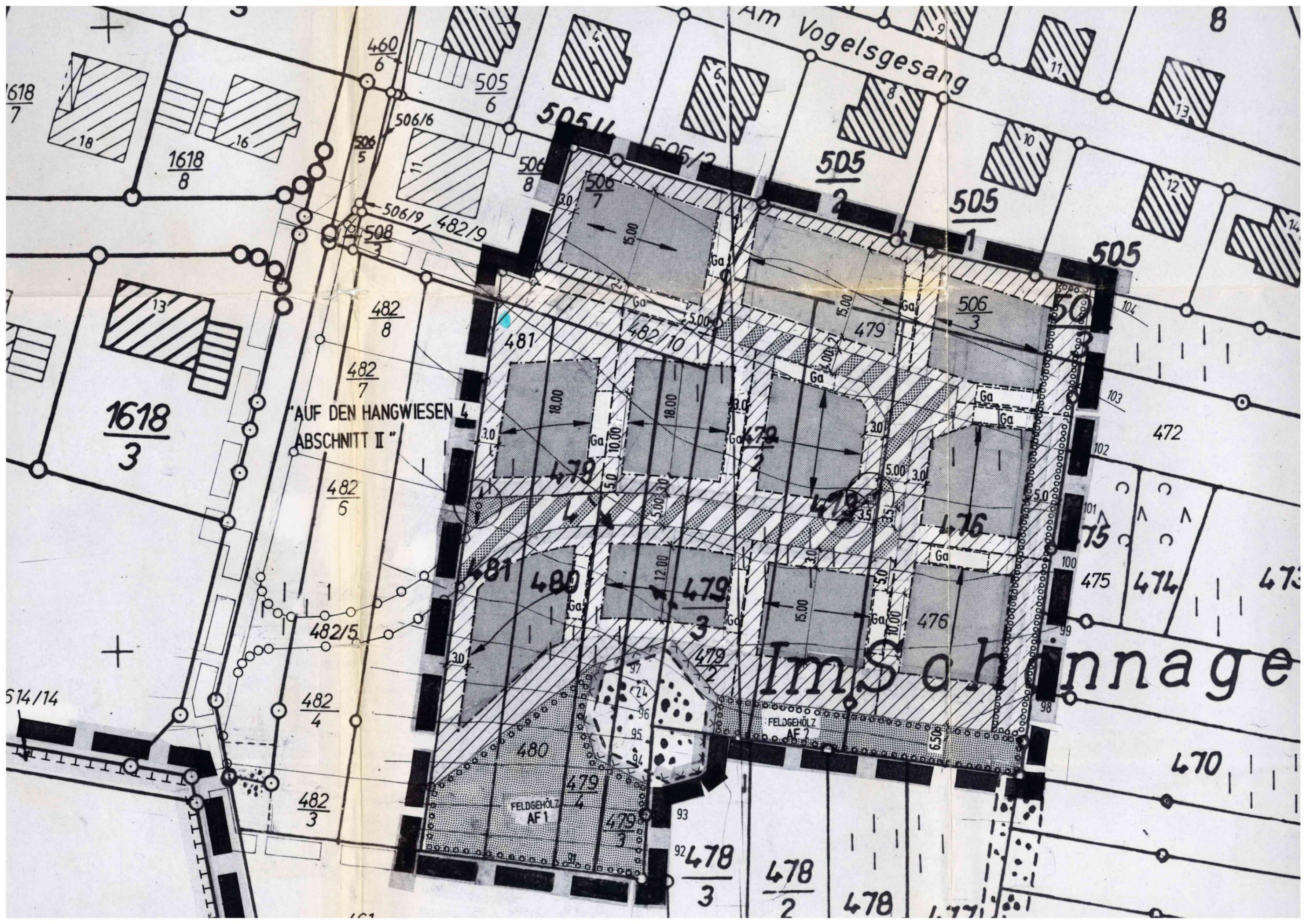


# **Ortsgemeinde Einselthum**

## **Bebauungsplan „Im Schönnagel“**



Am Vogelsgesang

1618  
8

505/1

505  
1

505

1618  
3

AUF DEN HANGWIESEN 4  
ABSCHNITT II

482  
6

481

482/10

479

506  
3

472

482/5

481

480

479

476

75

474

473

482  
4

Im Schinnage

480

479

FELDGEHÖLZ  
AF 2

470

482  
3

FELDGEHÖLZ  
AF 1

479

93

92  
478  
3

478  
2

478

477

# PLANZEICHEN nach der PlanzV90

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



Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

2. Mass der baulichen Nutzung ( §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 – 21 BauNVO )

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (gem. §§ 16, 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl GRZ (gem. §§ 16, 19 BauNVO)

⊙ Geschossflächenzahl GFZ (gem. §§ 16, 20 BauNVO)

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

○ offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche



Hauptfistrichtung

## Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse (gem. §§16, 18 BauNVO)
Grundflächenzahl GRZ (gem. §§16, 19 BauNVO)	Geschoßflächenzahl GFZ (gem. §§16, 20 BauNVO)
Dachform Dachneigung	Bauweise

Äussere Gestaltung baulicher Anlagen ( § 9 Abs. 4 BauGB i.V.M. § 86 Abs. 1 LBauO)

SD Satteldach

6. Verkehrsflächen ( §9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB )



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Mischverkehrsfläche

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13, Abs. 6 BauGB)



oberirdische Hauptversorgungsleitung

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



öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregeln, 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)  
Anpflanzungen von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)



Anpflanzen eines Baumes (geringfügige Standortverschiebung möglich)

AF

Ausgleichsfläche



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§9 Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:



24 Feldgebüsche oder Felsfluren (gem. §24 Abs. 9 LPflG)



Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Äussere Gestaltung baulicher Anlagen ( § 9 Abs. 4 BauGB i.V.M. § 86 Abs. 1 LBauO)

SD Satteldach

6. Verkehrsflächen ( §9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB )



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Mischverkehrsfläche

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen ( §9 Abs. 1 Nr. 13, Abs. 6 BauGB)



oberirdische Hauptversorgungsleitung

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



öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregeln, 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen ( §9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)  
Anpflanzungen von Bäumen ( §9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)



Anpflanzen eines Baumes (geringfügige Standortverschiebung möglich)

AF

Ausgleichsfläche



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts ( §9 Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:



Feldgebüsche oder Felsfluren (gem. §24 Abs. 9 LPflG)



Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen



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

Ga

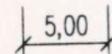
Garagen



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



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

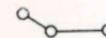


Maßangaben in Meter

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes



Gebäude

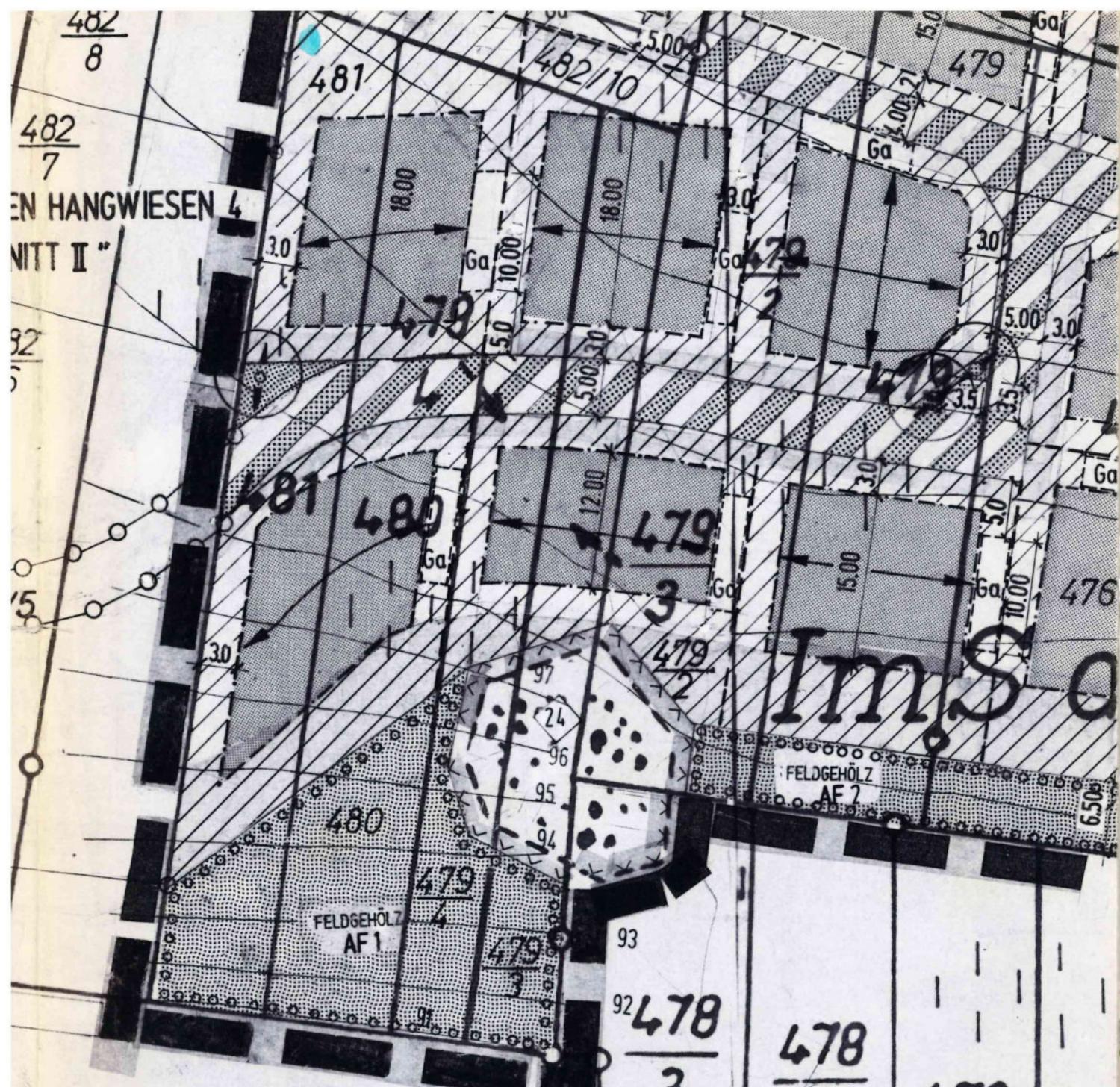


Grundstücksgrenze



Flurstücksnummer





WA	I
0.4	0.4
SD 30-45°	E 0

461

23

# **Bebauungsplan „Im Schönnagel“ der Ortsgemeinde Einselthum**

## **Textliche Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind in diesem gesonderten Textteil wiedergegeben. Sie sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil die Begründung und zusätzlich den landespflegerische Planungsbeitrag.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- Baugesetzbuch - BauGB  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986, (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 466)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch - BauGB-MaßnahmenG  
in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S.622)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung Planz V) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)  
in der Fassung vom 8. März 1995 (GVBl. S.19)
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S.889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 466)
- Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfG) in der Fassung vom 05. Februar 1979, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 27 März 1987 (GVBl. S.70)
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

# T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

## 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG

#### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

gem. § 4 BauNVO  
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 aufgeführten Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im Geltungsbereich nicht zulässig.

#### 1.1.2 Grünflächen

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig.

#### 1.1.3 Nebenanlagen

gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind Nebenanlagen, wie zusätzliche Garagen, im Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG

#### 1.2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Geltungsbereich auf maximal 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen ist nicht zulässig.

#### 1.2.3 Geschoßflächenzahl

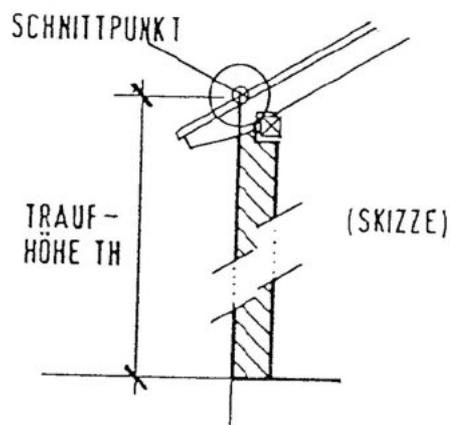
Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die max. Geschoßflächenzahl (GFZ) im Geltungsbereich auf 0,4 festgesetzt. Die Fläche von Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung sind, ist dabei nicht anzurechnen.

**1.2.4 Anzahl der Vollgeschosse**

Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend Planeinschrieb im Sinne des § 2 Abs. 5 LBauO auf eins festgesetzt.

**1.2.5 Höhe der baulichen Anlagen**

Auf Grundlage von § 18 BauNVO wird die Traufhöhe bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß bergseitig auf max. 4,00 m, talseitig auf max. 4,80 m festgesetzt. Dabei wird in der Mitte der Straßenfassade die Differenz zwischen zugehöriger Straßenoberfläche und dem Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und der Oberkante der Dachhaut gemessen (siehe Skizze).



Rücksprünge im Grundriß, bei denen sich durch die geometrischen Bedingungen höhere Traufen ergeben können, werden bis maximal 1/4 der Baukörperlänge und maximal 1,5 m Tiefe zugelassen.

**1.2.7 Anzahl der Wohneinheiten**

Im Geltungsbereich sind pro Gebäude maximal nur zwei Wohneinheiten zulässig.

- 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.3.1 Offene Bauweise** Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen in den Baugebieten gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 1.3.2 Baugrenze** gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- 1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen** Die im Bebauungsplan eingezeichneten Firstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.
- 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- 1.4.1 Bauweise und Stellung der Garagen** Für Garagen gelten die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlage entsprechend. Sie sind den Hauptgebäuden in ihrer äußeren Erscheinung anzugleichen. Die Zulässigkeitsbestimmungen der LBauO für bauliche Anlagen in den Abstandsflächen bleiben unberührt.
- 1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 1.5.1 Erschließungsstraßen** Das Plangebiet wird durch eine Mischverkehrsfläche mit Wendehammer erschlossen und über das im Bebauungsplan "Hangwiesen 4" festgesetzte Verbindungsstück an das bestehende Ortsstraßennetz angebunden.  
An den Wendehammer wird ein zusätzlicher Erschließungsstich angeschlossen.

**1.6 Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**1.6.1 Öffentliche Grünflächen** Die im Süden des Plangebietes befindlichen größeren Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen (**AF 1** und **AF 2**) festgesetzt. Sie sind als Feldgehölz, bzw. als Feldgehölzstreifen anzulegen. Es gelten die Pflanzfestsetzungen unter Punkt **1.7.4** der textlichen Festsetzungen.

**Straßenbegleitgrün** Die an der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geeigneten Pflanzflächen für Bäume werden ebenfalls als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Es gelten die Pflanzfestsetzungen unter Punkt **1.7.4** der textlichen Festsetzungen.

**Private Freiflächen** Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Eine Versiegelung und/oder Überbauung der öffentlichen und privaten Grünflächen ist unzulässig.

**1.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**1.7.1 Schutz des Bodens** Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind lediglich im für die Errichtung der vorgesehenen Gebäude unbedingt notwendigen Maß zulässig.

**1.7.2 Drainage und unverschmutztes Oberflächenwasser** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das unverschmutzte Oberflächenwasser (z. B. Dach und Drainagewasser) soweit möglich in Zisternen zur Brauchwassernutzung gespeichert werden, da eine Sammlung und Rückhaltung in Mulden aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht möglich ist (vergl. Baugrund unter Hinweise).

- 1.7.3 Ausgleichs-/Ersatzfläche**
- Die mit **AF 1** und **AF 2** gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und die mit **AF 3** gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Teilbereich II des Bebauungsplanes werden zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorbereitet werden, herangezogen.
- 1.7.4 Pflanzfestsetzungen**
- Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische und standortgerechte Pflanzenarten (s. beigegebene Listen) zu wählen.
- private Freiflächen**
- Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Dazu sind pro angefangene 100 m<sup>2</sup> je ein Laubbaum oder ein Obstbaum oder alternativ jeweils 5 Sträucher aus den beigegebenen Empfehlungslisten 1 - 3 oder andere standortgerechte Gehölze anzupflanzen.
- Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen**
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen oder Garagen sind zu einem Anteil von 25% mit wasserdurchlässigen Belag, (Rasenpflaster mit mindestens 2 cm Fugenbreite, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter) auszuführen.
- Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgeplästert oder ausgelegt werden.
- 1.7.5 Pflegemaßnahmen**
- Auf der mit **AF 3** gekennzeichneten Fläche sind zur Verhinderung einer Verbuschung extensive Pflegemaßnahmen durchzuführen: Die Fläche ist zweimal pro Jahr, jeweils im Frühjahr und im Herbst zu mähen.

### 1.7.6 Zeitvorgaben

Alle als Ausgleich für öffentliche Eingriffe vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen; alle als Ausgleich für priv. Eingriffe vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung bzw. Bezug bzw. Inbetriebnahme der Gebäude als abgeschlossen nachzuweisen.

### 1.8 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs.1. Nr.25a u.Nr.25b BauGB

#### 1.8.1 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

§ 9 Abs.1. Nr.25a BauGB

#### Feldgehölz

Die öffentlichen Grünflächen **AF 1** und **AF 2** im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind als Feldgehölzstreifen (**AF 1**) bzw. Feldgehölz (**AF 2**) anzulegen. Auf der mit **AF 1** gekennzeichneten Fläche sind dazu je 100 m<sup>2</sup> 8 Bäume 2. Ordnung sowie 40 Sträucher aus der beiliegenden Empfehlungsliste 1 zu pflanzen.

Auf der mit **AF 2** bezeichneten Fläche sind je 100 m<sup>2</sup> mindestens 8 Bäume 2. Ordnung sowie 40 Sträucher aus der beiliegenden Empfehlungsliste 1 in stufigem Aufbau vom Kraut-Grassaum (Gehölzsaum) bis zum Baum zu pflanzen. In einem 10 m breiten Streifen unmittelbar südlich und südwestlich angrenzend an den Lesesteinhaufen dürfen aus Besonnungsgründen keine Bäume gepflanzt werden.

Auf die erforderliche Abstände gem. Nachbarrechtsgesetz Rhld. Pfalz wird hingewiesen.

Der Kraut-Grassaum im Randbereich der Flächen **AF 1** und **AF 2** soll zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mind. 2 m, zu sonstigen Flächen mind. 1 m breit sein. Eine Einsaat des Kraut-Grassaumes erfolgt nicht.

Da die Anlage des Feldgehölzes und des Feldgehölzstreifens als Ausgleichsmaßnahme für den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Verlust von Biotoptypenpotential herangezogen werden und zur Sicherung der wertvollen Landschaftsbestandteile (Lesesteinhaufen) dienen, gelten die unter 1.7.4. festgesetzten zeitlichen Vorgaben.

**privater  
Gehölzstreifen**

Der im Osten des Geltungsbereiches festgesetzte 5 m breite Gehölzstreifen ist pro 2,25 m<sup>2</sup> mit je einem Strauch oder Laubbaum 2. Ordnung aus beiliegender Empfehlungsliste 1 zu bepflanzen. Der Gehölzstreifen wird von der Gemeinde angelegt und ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu unterhalten.

Es gelten die Pflanzfestsetzungen unter Punkt 1.7.4 der textlichen Festsetzungen.

**1.8.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 Abs.1. Nr.25b BauGB**

**Lesesteinhaufen**

Der im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegene Lesesteinhaufen stellt hinsichtlich Flora und Fauna ein wertvolles Landschaftselement dar. Der Bewuchs in diesem Bereich ist auf Dauer zu erhalten. Der Bereich darf nicht durch Ablagern von Bauschutt oder sonstigen Störungen beeinträchtigt werden. Für die Einfriedung der angrenzenden Grundstücke gelten besondere Anforderungen (siehe Ziffer 2.1 8 ).

**1.9 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die im Bebauungsplan mit AF gekennzeichneten Flächen, sowie die darauf auszuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden als Sammelersatzmaßnahmen gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG dem öffentlichen und privaten Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild im Verhältnis 25 % (öffentlich) zu 75 % (privat) zugeordnet. Dies gilt auch für die Kompensationsmaßnahmen auf den Flurstücken 1612/2 und 1614/14.

## 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB im § 86 Abs. 1 und 6 LBauO

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

#### **2.1.1** **Dachformen und Dachneigung**

Innerhalb des Baugebietes sind nur Satteldächer zulässig. Die mögliche Dachneigung beträgt zwischen 30° und 45°. Dachflächen von untergeordneten Nebengebäuden wie z. B. von Garagen sind mit geneigten Dächern mit einer Neigung von mindestens 25° zu versehen.

Nebeneinanderliegende Nebengebäude, wie z. B. Garagen, sind mit gleicher Dachneigung zu versehen. Bei zeitversetzter Bebauung gibt das erste Gebäude diese Dachneigung vor. Gleiches gilt für Gemeinschafts- oder Gruppengaragen.

#### **2.1.2** **Materialien im Dachbereich**

Innerhalb der Baugebiete sind als Dachmaterial rote Ton- oder Betonziegeln zu verwenden; ausgeschlossenen sind schwarze und graue Dach-eindeckungen, Schiefer- und Metall-dächer sowie Eindeckungen aus Wellmaterial oder Kunststoff.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen bis zu einer Größe bis max. 1/3 der Gesamtdachfläche zulässig.

#### **2.1.3** **Belichtung des Dachraumes**

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Gauben zulässig.

Außerdem dürfen pro Gebäude auf der straßenabgewandten Dachseite maximal zwei Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von höchstens jeweils 1 m<sup>2</sup> zur Belichtung untergeordneter Räume im Dach verwendet werden.

Die Gauben müssen eine Vertikalausrichtung aufweisen und der Fassadengliederung der unteren Geschosse angepaßt sein. Bei mehreren Einzelgauben pro Geschoß im Dach sind diese in gleicher Höhe anzuordnen und dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/3 der umgebenden Dachfläche nicht überschreiten.

**2.1.4 Gestaltung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden**

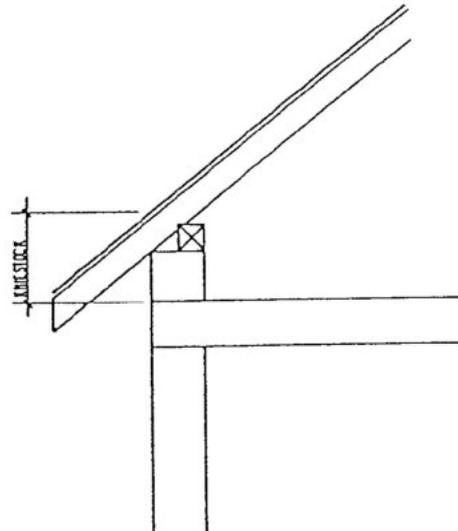
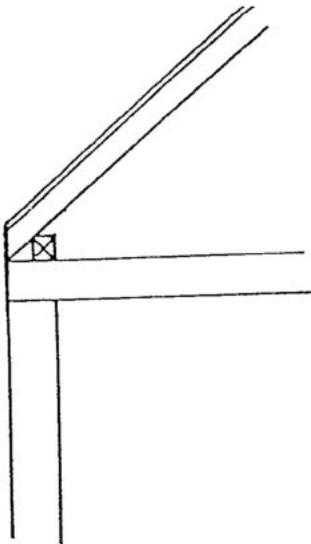
Garagen und sonstige Nebengebäude sind den Hauptgebäuden in ihrem äußeren Erscheinungsbild anzupassen.

Garagen und sonstige, im Baugebiet zulässige Gebäude an der Grundstücksgrenze haben sich in ihrer Höhe, Dachform und Gestaltung der Nachbargarage anzugleichen, falls eine solche vorhanden ist.

**2.1.5 Kniestock**

Zur besseren Ausnutzung des Dachraumes ist bei den Gebäuden im Geltungsbereich ein Kniestock von max. 1,00 m zulässig.

Unabhängig von diesen Festsetzungen ist bei Gebäuden ohne Dachüberstand ein Kniestock nur in Höhe der notwendigen Dachkonstruktion erlaubt.



**2.1.6 Fassaden**

In Anlehnung an die ortstypische Bebauung sollen die Fassaden vertikal gegliederte, kleinteilige, bzw. entsprechend unterteilte Fassadenelemente (Fenster und Türen) aufweisen. Bei Fenstern sind eindeutig hochstehende Formate zu verwenden.

**2.1.7 Putz und Sichtmauerwerk**

Fassaden und Außenwände sind zu verputzen oder im ortstypischen Kalkstein als Sichtmauerwerk auszuführen.

Bei verputzten Fassaden und Außenwänden sind Glatt- oder homogene Rauhpütze mit geringer Körnung zu verwenden; grobstrukturierte Dekor- und Modellierputze sind nicht zulässig. Gesamtverkleidungen mit Marmorplatten, Spaltriemchen, Kunststeinen, Keramikplatten, glasierten oder ähnlichen Materialien, das Anbringen von Fassadenplatten (Asbestzement oder andere Werkstoffe), Holzverkleidungen sowie die Verwendung von Glasbausteinen sind unzulässig.

Glasierte oder sonstige glänzende Materialien und Holzverkleidungen sind auch als Teilverkleidung unzulässig.

Glasfassaden sind zur passiven Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Wintergarten) zulässig.

#### **2.1.8 Einfriedungen**

Einfriedungen im Bereich zwischen den Gebäuden und der Straßenbegrenzungslinie sind nur bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig. Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze und entlang der seitlichen Grundstücksgrenze zwischen Vorderkante Gebäude und rückwärtiger Grundstücksgrenze sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Maschendrahtzäune sind nur in diesem beschriebenen hinteren Bereich zulässig. Sie sind durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune", Hecken oder Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedungen aus Aluminium, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.

Der Stauraum vor Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden. Die südliche Einfriedung der Grundstücke zum Lesesteinhaufen hin, muß mit einem weitmaschigen Drahtzaun oder einer sonstigen, gleich durchlässigen Einfriedung erfolgen. Das Errichten von Betonsockelmauern ist aus Gründen der fehlenden Durchlässigkeit für Kleintiere hier nicht zulässig.

2.2 Abstandsregelungen  
§ 9 Abs. 4 BauGB

Geringere als die in § 8 LBauO vorgeschriebenen Abstände sind nicht zulässig.

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen entsprechend den Festsetzungen unter Punkt 1.7 ist von den betroffenen Nachbarn zu dulden.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen  
§ 9 Abs. 4 BauGB iVm § 86 LBauO

2.3.1 Außenanlagen

Auf eine Versiegelung der Flächen ist im gesamten Geltungsbereich soweit wie möglich zu verzichten.

## HINWEISE :

### Ordnungswidrigkeiten § 74 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 73 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### Baugrund

Vom Ingenieurbüro Hurler und Partner wurde ein geologisches Gutachten über die Beschaffenheit des Hanges erstellt, das diesem Bebauungsplan beigegeben wird. Sein Inhalt ist unbedingt zu beachten. Laut Ansicht des Geologischen Landesamtes sind im Baugebiet langfristige Bauschäden nicht auszuschließen.

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollten beachtet werden.

### Erdaushub

Die anfallenden Erdaushubmassen bei Gebäudeunterkellerungen sind soweit wie möglich auf den Grundstücken zu belassen, um zu einer Minimierung der Abfallmengen beizutragen.

### Drainierung

Da einer Drainierung des anfallenden Hangwassers und dessen Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation vom Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft und vom Abwasserzweckverband nicht zugestimmt wird, müssen ggf. wasserdichte Keller gebaut werden.

### Lesesteinhaufen

Der im Süden des Geltungsbereiches befindliche Lesesteinhaufen stellt hinsichtlich Flora und Fauna eine wertvolle Fläche dar, die nach § 24 LPflG Rhld. Pf. besonderen Schutz genießt.

### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Gemeinde wird zur Umlage der Kosten, die für die zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen, hier: Anlage von Feldgehölzen im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, anfallen, eine Satzung aufstellen. Danach werden die Kosten für die o.a. Maßnahmen den einzelnen Bauherren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet.

### Abstände von Bepflanzungen

Bei sämtlichen Anpflanzungsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Flächen sind die im Nachbarrechtsgesetz Rhld. Pf. vorgeschriebenen Grenzabstände (§ 44 ff ), insbesondere die größeren Abstände zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken (§ 46 ) zu berücksichtigen.

### 0,4-kV-Leitung

Die Pfalzwerke haben mitgeteilt, daß die 0,4-kV-Leitung, die durch das Gebiet verläuft, im Zuge der Baugebietserschließung demontiert wird. Sie ist deshalb in der Planzeichnung nicht dargestellt.

### Funde

Gemäß Denkmalschutz- und Pflegegesetz ist jeder zutagekommene archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

# PFLANZLISTEN

## Empfehlungslisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

### Liste 1 - Feldgehölz / Feldgehölzstreifen

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraster Wildbirne	Crataegus monogyna eingr. Weißdorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	Berberis vulgaris Berberitze
mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3x v.		Crataegus oxyacantha zweigr. Weißdorn
		Sambucus nigra Schwarzer Holunder
		mind.: Sträucher Normalware, 90 - 100 cm h

### Liste 2 - Obstbaumarten

Hoch- und Halbstamm, STU mind. 8 - 10 cm, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück

#### Apfel:

Ontarioapfel  
Schöner aus Nordhausen  
Winterrambur  
Kaiser Wilhelm  
Roter Boskop  
Brettacher  
Jakob Lebel  
Frh. von Berlepsch

#### Birnen:

Clapps Liebling  
Köstliche von Charneu  
Vereinsdechantsbirne  
Früher aus Trevaux  
Pastorenbirne  
Alexander Lucas  
usw.

#### Sonstige:

Mährische Eber-  
esche  
Nancy Mirabelle  
Walnuß

Als Pollenspender sind die Sorten Ontario und Clapps Liebling mindestens in einem Exemplar anzupflanzen.

Liste 3 - Unterpflanzung und Gras-Kraut-Saum  
(z. B. "dichtes Feldgehölz")

Saatgut

Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)  
Briza media (Zittergras)  
Campanula patula (Wiesenglockenblume)  
Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)  
Carex caryophyllea (Frühlingsegge)  
Dianthus superbus (Prachtnelke)  
Inula britannica (Wiesenalant)  
Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)  
Meum athamanticum (Bärwurz)  
Lotus corniculatus (Hornklee)  
Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)  
Pastinaca sativa (Pastinak)  
Trollius europaeus (Trollblume)  
Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)  
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)  
Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)  
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)  
Scabiosa columbaria (Taubenskabiose)  
Serratula tinctoria (Färberscharte)  
Solidago virgaurea (Gewöhnliche Goldrute)  
Stachys officinalis (Ziest)  
Succisa pratensis (Teufelsabbiss)  
Telekia speciosa (Telekie)

Liste 4 - Klimmer, Kletterer und Schlinger  
(z. B. Für Fassadenbegrünung)

Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)  
Zaunwinde (Calystegia sepium)  
Baumwürger (Celastrus orbiculatus)  
Waldrebe (Clematis spec.) -Paniculata, tangutica, vitalba, Gipsy  
Queen, Bee's Jubilee, Ernest Markham, Nelly Moser -  
Spindelstrauch (Euonymus furtunei spec.)\*  
Efeu (Hedera helix)\*  
Hopfen (Humulus lupulus)  
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)  
Rankende Kapuzinerkresse (Lepidium spec.)  
Jelängerjelier (Lonicera caprifolium)  
Deutsches Geisblatt (Lonicera periclymenum)  
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata)\*  
Jungfernrebe (Parthenocissus quinquef.)\*  
Knöterich (Poligonum aubertii)  
Kletterrose (Rosa spec.) - Flammentanz, New Dawn, Goldstern, Ilse  
Krohn, Superior -  
Zaunwicke (Vicia sepium)  
Weinrebe (Vitis spec.) - Pollux, Roter und Weißer Gutedel,  
Muskateller, Dornfelder -  
Blauregen - Glyzine (Wisteria sinensis)