

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan-Nr. 533 I 'Zum Stausee' Teilbereich Flur 6 und 7, Stadtteil Oberbieber

### A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Im festgesetzten 'Reinen Wohngebiet (WR)' sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.
  - 1.2 Im festgesetzten 'Allgemeinen Wohngebiet (WA)' sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
  - 1.3 Für das 'Allgemeine Wohngebiet' und Teile des 'Reinen Wohngebietes' wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, daß nicht mehr als 2 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig sind (siehe Eintragungen in der Planzeichnung).
  - 1.4 Für Teile des 'Reinen Wohngebietes' wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, daß nicht mehr als 6 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig sind (siehe Eintragungen in der Planzeichnung).
- 2.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - 2.1 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.
  - 2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch erdgeschossige Wintergärten kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen entspricht. Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet.
  - 2.3 Die Gebäuderichtung entspricht der Firstrichtung und ist verbindlich.
  - 2.4 Untergeordnete Gebäude bzw. Gebäudeteile dürfen von der festgesetzten Firstrichtung abweichen.
- 3.0 Nebenanlagen und Einrichtungen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - 3.1 Innerhalb der Vorgartenflächen (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlichen Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Müllbehälterstandorten, Einfriedungen und Stützmauern, unzulässig.

- 3.2 Als Ausnahme kann ein Kraftfahrzeugstellplatz bis zu einer Breite von 2,50 m neben einer notwendigen Garagenzufahrt zugelassen werden.
- 3.3 In einer der seitlichen Abstandsflächen kann eine Garage, überdeckter Stellplatz (Carport) oder Stellplatz zugelassen werden, wenn die bauordnungsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt werden.
- 3.4 Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen, Stützmauern und Anlagen zur Gartengestaltung wie z. B. Pergolen, unzulässig.

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

- 4.1 Die auf den Grundstücken zulässigen Befestigungen (Zuwegungen, Terrassen usw.) mit Ausnahme der Stellplatzflächen sind nicht in die öffentliche Kanalisation zu entwässern. Die hierauf anfallenden Niederschlagswässer sind auf dem Grundstück breitflächig zu versickern.
- 4.2 Das auf den Dachflächen von Gebäuden anfallende Niederschlagswasser soll möglichst als Brauchwasser oder zur Gartengestaltung genutzt werden oder ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern.  
Sofern aus hydrogeologischen Gründen oder aufgrund entgegenstehender Bestimmungen eine breitflächige Versickerung nicht stattfinden kann, kann als Ausnahme die Ableitung des Oberflächenwassers in die öffentliche Kanalisation gestattet werden.
- 4.3 Die zur Kompensation der Eingriffe im Sinne des § 8 a BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind durchzuführen.  
Die Kompensationsmaßnahmen werden den Eingriffen wie folgt zugeordnet:

- B = Flächen für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durch Bebauung
  - E = Flächen für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durch Erschließung
- hat vorgelegen  
2 9. MAI 1996  
Bezirksregierung Koblenz

Die erforderlichen Maßnahmen sind gem. dem landespflegerischen Planungsbeitrag im einzelnen wie folgt festgesetzt:

Bereich 1:

Fläche entlang des Wirtschaftsweges Nr. 235/186, sowie zwei Teilflächen südöstlich des v. g. Wirtschaftsweges zwischen der alten Gladbacher Straße und dem Wirtschaftsweg (Flurstück-Nr. 187)

Erhaltung und Pflege der Streuobstwiesen

Der Obstbaumbestand ist zu erhalten. Abgängige Obstbäume sind durch Neupflanzung lokaltypischer Obsthochstämme der Pflanzenliste Teil C 2.2 zu ersetzen. Pflegeschnitt im Turnus von 4 Jahren, keine baumchirurgischen Maßnahmen, Verbringen von Ästen/Zweigen in den Randbereichen in Form von "Benjeshecken". Die Wiesenflächen sind bei einmaliger Mahd im Jahr (Herbst) ohne Dünger und ohne Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu unterhalten, das Mähgut ist zu entfernen.

Bereich 2:

Zwei Teilflächen südlich des Wirtschaftsweges (Flurstück-Nr. 235/186) zwischen der Alten Gladbacher Straße und dem Wirtschaftsweg (Flurstück-Nr. 187)

Anlage und Pflege einer Streuobstwiese

Es sind hochstämmige Obstbäume der unter Teil C Nr. 2.2 aufgeführten Arten im Abstand von 12 m anzupflanzen. Pro 150 m<sup>2</sup> Fläche ist ein Baum zu pflanzen.

Aufbauschnitt innerhalb der ersten 3 Jahre jährlich, daran anschließend Pflegeschnitt im Turnus von 4 Jahren, keine baumchirurgischen Maßnahmen, Verbringen von Ästen/Zweigen in den Randbereichen in Form von "Benjeshecken".

Die Wiesenflächen sind bei einmaliger Mahd im Jahr (Herbst) ohne Düngung und ohne Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu unterhalten, das Mähgut ist zu entfernen.

Bereich 3:

Fläche südöstlich des vorhandenen Grünstreifens entlang des Wirtschaftsweges Nr. 235/186 zwischen den Wirtschaftswegen Nrn. 187 und 190

Anlage und Pflege einer Streuobstwiese

Es sind hochstämmige Obstbäume der unter Teil C Nr. 2.2 aufgeführten Arten im Abstand von 12,0 m anzupflanzen. Die vorhandene Ackerfläche ist in einer Breite von 5,0 m in extensives Dauergrünland umzuwandeln.

Pflege der Obstbäume in den ersten drei Jahren durch jährlichen Entwicklungsschnitt, danach durch Pflegeschnitt alle 5 Jahre. Das Grünland ist maximal 2 x jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Bereich 4

Fläche östlich der alten Gladbacher Straße im Einmündungsbereich der Planstraße B

Anpflanzen von Bäumen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölze sind zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind die unter Teil C Nr. 2.1 und 2.2 aufgeführten Arten der Pflanzenliste zu verwenden.

Die vorhandenen Ackerflächen sind in extensives Dauergrünland umzuwandeln.

4.4 Verteilungsmaßstab

Der Flächenanteil der den Baugrundstücken zuzuordnenden Kompensationsflächen ergibt sich aus der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche (§ 19 (2) BauNVO). Zudem sind diesem errechneten Flächenanteil noch 10 % der Gesamtgrundstücksgröße hinzuzufügen, der für Erschließungszwecke auf dem Grundstück benötigt wird.

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

5.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens der baulichen Anlagen darf max. 0,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt dafür ist die mittig vor dem Gebäude liegende Ver-

5.2 Kellergaragen sind nur als Ausnahme zulässig, wenn die Neigung der Zufahrtsrampe weniger als 15 % beträgt und zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Rampe eine waagerechte Stauraumlänge von 5,0 m vorhanden ist.

6.0 Festsetzungen über Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 In den Bereichen, die im Bebauungsplan als Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen umgrenzt sind, sind die nachfolgenden Schalldämmmaße und Festsetzungen einzuhalten.

6.1.1 Fenster von Schlafräumen sind auf der von der L 260 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind fensterunabhängige Lüftungen einzubauen.

6.1.2 Für die mit 'A' gekennzeichneten Grundstücke ist ein Schalldämmmaß von 30 dB nachzuweisen.

6.1.3 Für die mit 'B' gekennzeichneten Grundstücke ist ein Schalldämmmaß von 30 dB nachzuweisen, mit Ausnahme der Seite, die der L 260 zugewandt ist. Für diese Seite ist ein Schalldämmmaß von 35 dB nachzuweisen.

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

7.1 Zur Herstellung und Sicherung des Straßenkörpers wird eine Fläche von 0,25 m Breite parallel zur Verkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist der Träger der Erschließungslast berechtigt, unterirdische Fundamente bzw. Stützmauern (Rückenstützen) für Bord- und Randsteine zu errichten und zu unterhalten.

hat vorgelegen

B Baugestaltung (§ 86 Abs. 1 LBauO)

29. MAI 1996

1.0 Dachformen und Dachneigung

Bezirksregierung Koblenz

1.1 Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach oder bei Eckgrundstücken das Walmdach mit den in der Planzeichnung ausgewiesenen Dachneigungen. Zulässig sind Dachaufbauten nur bis max. 1/3 der Trauflänge des Gebäudes, höchstens jedoch bis zu einer Länge von 4 m. Der Abstand zu den seitlichen Giebelflächen muß mind. 1,5 m, der senkrecht gemessene Abstand zum Hauptfirst mind. 1,0 m betragen. Der Abstand einzelner Gauben untereinander muß mind. 1,0 m betragen. Die Höhe von Dachgauben darf höchstens 1,5 m senkrecht gemessen über der Dachhaut betragen. Krüppelwalmlösungen sind zulässig. Dacheinschnitte sind nur bis max. 1/3 der Trauflänge des Gebäudes höchstens jedoch bis max. 4,0 m Einzellänge zulässig. Der Abstand von den seitlichen Giebelflächen muß mind. 1,0 m betragen.

1.2 Zwerchhäuser können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Gesamtbreite nicht mehr als 1/3 der Trauflänge, höchstens jedoch 4,0 m beträgt und die Dachneigung der des Hauptdaches entspricht. Der First der Zwerchhäuser muß mind. 0,5 m (senkrecht gemessen) unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches liegen.

1.3 Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen sind Drenpel in der Regel unzulässig. Bei konstruktionsbedingten Erfordernissen sind max. 30 cm Drenpelhöhe als Ausnahme zu-

1.4 Soweit eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden, sind Drempel bis max. 0,75 m zulässig. Als Maß ist der Schnittpunkt Wandaußenfläche - Dachhaut - OK. F. DG-Fußboden anzulegen. Bei Winkelbauweise kann im zurückgesetzten Winkelbereich ein höherer Drempel entstehen und ist als Ausnahme zulässig.

1.5 Innerhalb der Flächen, auf denen eine Bebauung ausgewiesen ist, können Aufbauten als Ausnahmen zugelassen werden, soweit sie für die Errichtung von Aufzügen in den Gebäuden erforderlich sind und die Aufbauten mind. 6,0 m hinter den Baugrenzen bzw. Gebäudeaußenwände angelegt, sowie die festgesetzten Firsthöhen nicht mehr als 2,0 m überschritten werden.

## 2.0 Garagen und Nebengebäude

2.1 Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen, können mit geringerer Dachneigung wie der Hauptbaukörper ausgeführt werden. Flachdächer sind als Ausnahme zulässig.

2.2 Müllbehälterstandplätze sind mit Rankgerüsten oder Pergolen zu gestalten und zu begrünen.

## 3.0 Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind in dem ausgewiesenen Wohngebiet nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## 4.0 Einfriedungen, Geländeanordnungen

4.1 Abgrabungen der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche sind beim Gebäudeanschluß nur zulässig, soweit sie für den Belichtungsbereich erforderlich sind.

4.2 Anschüttungen sind nur für Terrassen oder Gartenterrassierungen bis höchstens 1,25 m über der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche zulässig, wenn der Übergang im Grenzbereich zu den benachbarten Grundstücken mit einem Neigungswinkel im Verhältnis 1:3 oder flacher angeböschet wird. Soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt, sind Stützmauern an privaten Grundstücksgrenzen bis max. 1,25 m Höhe (gemessen am tiefer liegenden Grundstück) zulässig.

4.3 Die privaten Grundstücke dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrstraßen) und seitlich bis zur vorderen Baugrenze nur mit Einfriedungen bis max. 1,0 m Höhe versehen werden. Die Einfriedungen sind so anzulegen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

4.4 Auf den Grundstücken kann die Errichtung von Sicht- und Lärmschutzwänden bis zu 2,0 m Höhe als Ausnahme zugelassen werden.

C Festsetzungen zur Grünflächengestaltung (gem. § 86 Abs. 1 LBauO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b jeweils i.V.m. § 17 Landespflegegesetz)

- 1.1 Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Wohngebiet sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzenliste 2.1 - 2.5) zu bepflanzen und dauerhaft zu begrünen. Dabei soll der Anteil der Nadelgehölze 20 % des verwendeten Pflanzmaterials nicht überschreiten.
- 1.2 Auf je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzenliste 2.1 anzupflanzen.
- 1.3 Für jeden zweiten angelegten privaten Stellplatz ist in unmittelbarer Nähe ein großkroniger Laubbaum der Pflanzenliste 2.1 zu pflanzen und zu unterhalten.
- 1.4 Die auf den vorbezeichneten nicht überbaubaren Flächen sowie im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen bereits vorhandenen Baumarten (Obstbäume) sind als typische Elemente mit ökologischer Schutzfunktion wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Natur und Landschaft zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten.
- 1.5 Bei den in der Planzeichnung im Bereich der Erschließungsstraßen festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäumen sind Arten der Pflanzenliste 2.1 zu verwenden.
- 1.6 In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Vegetationsbestände vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Hierzu ist die DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu beachten.
- 1.7 Im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Planzeichnung Einzelbäume der Pflanzenliste Teil C Nr. 2.2 anzupflanzen und fachgerecht zu unterhalten.

Hinweis:

Für die ausgewiesenen Baugebiete ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis einer sachgerechten Grünflächengestaltung zu erbringen.

2. Pflanzenarten

hat vorgelegt

29. MAI 1996

2.1 Bäume (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm)

Bezirksregierung Koblenz

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpilus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Populus tremula	-	Zitterpappel
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

## 2.2 Obstbäume (Hochstämme)

<i>Sorbus domestica</i>	-	Speierling
<i>Malus sylvestris</i>	-	Wildapfel
<i>Pyrus communis</i>	-	Birnbaum
<i>Prunus cerasus</i>	-	Sauerkirsche
<i>Prunus avium</i>	-	Süßkirsche
<i>Prunus domestica</i>	-	Zwetschen
<i>Castanea sativa</i>	-	Eßkastanie
<i>Juglans regia</i>	-	Walnuß

## 2.3 Nadelhölzer

<i>Larix decidua</i> (+)	-	Lärche
<i>Pseudotsuga douglasie</i> (+)	-	Douglasie
<i>Pinus silvestris</i>	-	Kiefer
<i>Tsuga canadensis</i>	-	Helmlocktanne

## 2.4 Sträucher

<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Gemeine Heckenkirsche
<i>Eunoymus europaea</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuß
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Rosa rubrifolia</i>	-	Rotblättr. Rose
<i>Rosa spinosissima</i>	-	Wildrose
<i>Amelanchier ovalis</i>	-	Felsenbirne
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffiger Weißdorn
<i>Crataegus laevig.</i>	-	Zweigriffiger Weißdorn
<i>Mespilus germanica</i>	-	Mispel
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	-	Gemeine Kreuzdorn
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball

## 2.5 Kletterpflanzen

<i>Aristolochia macrophylla</i>	-	Pfeifenwinde
<i>Campsis radicans</i>	-	Trompetenblume
<i>Clematis spec.</i>	-	Waldreben-Sorten
<i>Hedera helix</i>	-	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	-	Kletter-Hortensie
<i>Lonicera caprifolium</i>	-	Jelängerjelierer
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	-	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	-	Knöterich
<i>Wisteria sinensis</i>	-	Blauregen Glyzine

Neben der vorstehend empfohlenen Leitpflanzung können auch alle weiteren heimischen Baum- und Straucharten sowie Kletterpflanzen zugelassen werden.

D. Ordnungswidrigkeit

- 1.0 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der Abschnitte A bis C zuwiderhandelt oder Auflagen, die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung angeordnet wurden, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.
- 2.0 Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- DM geahndet werden.

Hinweis:

Bei der Genehmigung von Bauvorhaben ist durch die zuständige städtische Bauordnungsabteilung im Bauschein auf die Meldepflicht gem. §§ 16-21 Denkmalschutz und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz entsprechend hinzuweisen.

hat vorgelesen

28. MAI 1996

Bezirksregierung Koblenz