

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fließgarten I“, Ortsgemeinde Fußgönheim

### **RECHTSGRUNDLAGEN**

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung - BauNVO** vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

#### **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**

vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 58 des Gesetzes vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387)

**Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG)** vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387)

#### **Gemeindeordnung (GemO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. März 2006 (GVBl. S. 57)

## **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **A1 *Art der baulichen Nutzung***

*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO § 5)*

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Abweichend von BauNVO § 5 Abs. 2 sind Tankstellen nicht zulässig. Gleichfalls sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Im Bereich der planzeichnerisch festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft sind ausschließlich 1-geschossige Gebäude für die landwirtschaftliche oder gartenbaugewerbliche Nutzung ohne Wohn- und Aufenthaltsfunktion zulässig.

### **A2 *Maß der baulichen Nutzung***

*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. BauNVO §§ 16-19)*

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf maximal 1,2 festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei (II) festgesetzt. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird gemäß planzeichnerischer Festsetzung auf 2 bzw. 6 zulässige Wohnungen beschränkt.

Im gesamten Plangebiet wird die Traufhöhe auf maximal 7,00 m und Firsthöhe auf maximal 12,00 m über Oberkante Straße festgesetzt. Maßbezugspunkt ist die erschließende Straße (Hauseingangsseite) in der jeweiligen Gebäudemitte.

### **A3 *Bauweise***

*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. BauNVO §§ 22-23)*

Es wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Abweichend von BauNVO § 22 Abs. 2 Satz 2 darf die Hauskörperlänge maximal 30 m Länge betragen.

#### **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2)*

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise, unter Beachtung der Landesbauordnung (LBauO), um max. 1,5 Meter überschritten werden. Dies gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile wie z.B. Vordächer, Balkone und Erker.

Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf jedoch nicht mehr als 30 vom Hundert der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

#### **A5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4)*

Nebenanlagen über Stellplätze hinaus sind im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Vorgärten nicht zulässig. Ausdrücklich zulässig sind im Bereich der Vorgärten Schränke, Umbauungen und gestalterische Einfassungen für Mülltonnen im unbedingt notwendigen Maß. Das unbedingt notwendige Maß definiert sich aus der Anzahl und der Größe der für den jeweiligen Haushalt verwendeten Müllentsorgungsbehälter.

#### **A6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**

*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 Nr. 1)*

In den planzeichnerisch festgesetzten Flächen sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen technische Vorkehrungen vorzusehen. Zum Schutz gegen Außenlärm (Verkehrslärm) sind die Außenbauteile eines schutzwürdigen Aufenthaltsraumes entsprechend den Anforderungen gemäß Kap. 5 der Norm DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in aktueller Fassung auszuführen. In Abhängigkeit der im Bebauungsplan planzeichnerisch gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Tabelle 8 und 9 DIN 4109 und unter Berücksichtigung der in Kap. 11 des Beiblatts 1 zur DIN 4109 aufgeführten Rechenbeziehungen zu bestimmen.

#### **A7 Begrünung**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 88 LBauO)*

Vorgärten sind, soweit sie nicht für Zugänge und Zufahrten verwendet werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 30 v. H. der Vorgartenfläche ist zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert (§ 10 Abs. 4 LBauO). Die Entwässerung der befestigten Flächen hat in die umliegenden Pflanzflächen zu erfolgen. Ableitung von Niederschlagswasser ist zu vermeiden und darf nur in bautechnisch nicht anders lösbaren Fällen, nach Genehmigung, in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden (LWG § 2 i.V.m. WHG § 1a).

#### **A8 Pflanzbindungen**

*(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)*

Bis zu 300 qm Grundstücksfläche ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ab 300 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum je 250 qm zu pflanzen. Eine entsprechende Pflanzenauswahl ist der Pflanzenliste unter Ziffer C „Hinweise“ zu entnehmen. Die Mindestpflanzqualität beträgt (gem. den „Gütebestimmungen für Pflanzen“ des Bundes Deutscher Baumschulen): Hochstamm 3xv 12-14.

Mind. 30 vom Hundert der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen dauerhaft zu begrünen.

## **A9 Baugebot**

*(BauGB § 176)*

*Erworbene Grundstücke sind innerhalb von 3 Jahren nach Datum des Kaufvertrags der baulichen Nutzung nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuzuführen. Als bauliche Nutzung nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gilt der fertig gestellte Hochbau.*

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

*(§ 88 LBauO + BauGB § 9 Abs. 4)*

### **B1 Dächer**

Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Hauptgebäude: geneigtes Dach mit 8-40° Neigung

Garagen und Nebengebäude: begrüntes Flachdach (Neigung 0° bis 8°) oder integriert in das Dach des Hauptgebäudes

Gauben und Dacheinschnitte haben einen Mindestabstand von 1,50 m zu den Giebelwänden einzuhalten. Die Summe der Länge der Gauben und Dacheinschnitte darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Ausdrücklich zugelassen sind Dachterrassen, wenn diese der Wohnung als Freibereich zugeordnet sind.

Technische Aufbauten wie z. B. Klimaanlage etc. dürfen die Dachhaut nicht durchdringen oder auf dem Dach montiert werden. Dachaufbauten sind, mit Ausnahmen von Gauben, Schornsteinen, Be- und Entlüftungsrohren, Sattelitenantennen und Solaranlagen, grundsätzlich nicht erlaubt. Gleichfalls dürfen technische Anlagen nicht sichtbar an der von den Erschließungsstraßen einsehbare Fassaden angebracht werden.

Als Dacheindeckung für Satteldächer sind ausschließlich Dachpfannen oder –ziegel in den Farben rot bis braun erlaubt. Für alle weiteren Dächer und Dachteile sind keine glänzenden Materialien sowie Kunststeindacheindeckungen erlaubt.

### **B2 Einfriedungen und Werbeanlagen**

Die Gesamthöhe der Einfriedungen innerhalb des Baugebietes darf einschließlich Sockel eine Höhe von 1,50 Meter, gemessen ab Oberkante Erschließungsstraße, nicht überschreiten. Im Bereich der planzeichnerisch festgesetzten Vorgärten dürfen als Einfriedung ausschließlich Saumsteine oder Pflanzsteine mit einer maximalen Höhe von 0,20 m über der Erschließungsstraße errichtet werden.

Vorgartenbereiche dürfen nicht als Lager- und Arbeitsflächen benutzt werden.

Freistehende Werbeanlagen, Werbeschilder und Leuchtreklamen auf Dächern sind nicht zugelassen.

Beleuchtete Werbeanlagen müssen blendfrei sein und dürfen die Verkehrssicherheit umliegender Straßen sowie benachbarte Wohn- und Aufenthaltsräume nicht negativ beeinflussen. Lauf-, Wechsel- und Blinklichter sind unzulässig.

### **B3 Stellplätze und Zufahrten**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 88 LBauO)*

Neu zu errichtende Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in wasserdurchlässigen Belägen mit einer Wasserdurchlässigkeit von mindestens 70 vom Hundert auszuführen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

## **C Hinweise**

### Ordnungswidrigkeiten

*(Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz – GemO – § 24 Abs. 5)*

Verstöße gegen diese Satzung können gemäß § 24 Abs. 5 Gemeindeordnung als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot der Satzung oder einer auf Grund einer solchen Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, soweit die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die Gemeindeverwaltung.

### Bepflanzung und Einfriedungen

Bei Bepflanzung und Einfriedungen der Baugrundstücke ist das Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) zu beachten.

### Archäologische Funde

Im Plangebiet sind archäologische Funde zu erwarten. Laut Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG -) vom 23.3.1978, zuletzt geändert durch § 59 des Gesetzes vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), sind archäologische Funde unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu halten. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Erd- und Bauarbeiten sind 14 Tage vor Beginn anzukündigen. Verstöße werden gemäß § 33 des o.g. Gesetzes mit Geldstrafen geahndet.

### Wassergefährdende Stoffe

Falls wassergefährdende Stoffe (Heizöl, Dieselmotorenkraftstoff, Benzin, Düngemittel, Chemikalien usw.) gelagert werden sollen, ist dies gem. § 20 Landeswassergesetz - LWG - der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

### Versorgung mit elektrischer Energie

Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

### Versickerung von Niederschlagswasser

Es besteht lediglich für anfallendes Schmutzwasser ein Benutzungszwang der öffentlichen Abwasseranlagen. Gemäß § 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz – LWG – ist der Anfall von Abwasser, soweit möglich, zu vermeiden. Im festgesetzten Baugebiet ist anfallendes Niederschlagswasser oberflächlich zur Versickerung zu bringen. Hierzu zählen auch Mulden bis 35 cm Tiefe. Darüber hinaus wird ungeachtet einer eventuell notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung (WHG § 2 Abs. 1 in Verbindung mit WHG § 3 Abs. 1 Nr. 5) empfohlen, anfallendes Dachflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu nutzen. Entsprechende Entwässerungsgesuche sind bei der Verbandsgemeinde Maxdorf einzureichen.

Für Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig, welche durch einen nach § 110 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz – LWG – eingetragenen Fachingenieur bei der Oberen Wasserbehörde zu beantragen ist.

### Bauwerksgründung und Abdichtung

Im Plangebiet ist mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Gegebenenfalls vorgesehene Unterkellerung und Bauwerke unter Geländeoberkante sind den örtlichen Verhältnissen entsprechend wasserdicht auszubilden. Abdichtungen sind jeweils bis über die Geländeoberkante zu führen. Für die Bauwerksabdichtung wird eine WU-Betonbodenplatte mit einer weißen Wanne empfohlen bzw. auf die DIN 18 195 verwiesen.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (mind. Maßstab 1:200) beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Versickerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans dargestellt sind. Der Freiflächenplan ist von einem Diplom-Ingenieur Landespflege oder einer vergleichbar qualifizierten Person zu erstellen und zu unterzeichnen.

Pflanzenliste für standortgerechte Pflanzungen:Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke, Hängebirke, Warzenbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche; Weißbuche; Hagbuche
Pyrus communis	Wildbirne
Malus sylvestris	Zierapfel, Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche, Faulbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

Gehölze

Amelanchier ovalis	Gemeine, Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Elaeagnus commutata	Silberweide; Uferweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster
Lonicera xylosteum	Heimische Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder, Fliederbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere; Wilde Brombeere
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix reticulata	Netzweide

Alte Obstsorten

Malus domestica	Apfel in Sorten
-----------------	-----------------

Pyrus communis  
Prunus avium  
Prunus cerasus  
Prunus domestica  
Prunus armeniaca

Birne in Sorten  
Süßkirsche in Sorten  
Sauerkirsche in Sorten  
Pflaume, Zwetschge, Reneklode, Mirabelle in Sorten  
Aprikose in Sorten