

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht gem. § 2a BauGB.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Mai 2013 (BGBl. I S. 1388).
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2013 (GVBl. S. 538).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47).

- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch ÄndVO vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).

- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 20. März 2013 (GVBl. S. 35).

- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402).

- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

Neben diesem Bebauungsplan behält der Bebauungsplan „BASF-Siedlung I“ Rechtswirksamkeit.

Alle weiteren vorhergehenden Bebauungspläne werden durch diese beiden Bebauungspläne überplant und können während der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes keine Rechtswirkung mehr entfalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 15 (§ 4 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden können, nach § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB **n i c h t** Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB **n i c h t** zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)

Folgende Betriebe und Anlagen, die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig wären, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 5 Satz 1 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl -GRZ- (§§ 17, 19 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete WA 1, 2a – 5b, 11 – 14

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, 2a – 5b und 11 - 14 auf maximal 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 0,1 (somit bis zu einer Gesamtversiegelung von maximal 0,5) zulässig.

Eine weitere Überschreitung um 0,1 ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgezählten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 zulässig, soweit ein standortheimischer Laubbaum I. Ordnung, mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten, auf dem Baugrundstück angepflanzt wird. Die gem. Ziffer 1.8.2 zu pflanzenden Bäume bleiben dabei unberücksichtigt.

Allgemeine Wohngebiete WA 6 - 8, WA 10, 15

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 6 - WA 8 sowie WA, 10 und 15 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 mit einer Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 0,15 (und somit bis zu einer maximalen GRZ von 0,45) festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet WA 9

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 9 wird eine Grundflächenzahl von 0,2 mit einer Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 0,1 (und somit bis zu einer maximalen GRZ von 0,3) festgesetzt.

Mischgebiet MI 20

Innerhalb des Mischgebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,6 mit einer Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 0,2 (und somit bis zu einer maximalen GRZ von 0,8) festgesetzt.

1.2.2 Maximale Grundfläche

Allgemeines Wohngebiet WA 2b

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2b wird für die baulichen Anlagen gem. § 19 BauNVO einschließlich der in § 19 Abs. 4 aufgeführten Anlagen eine maximale Grundfläche von 180 m² festgesetzt.

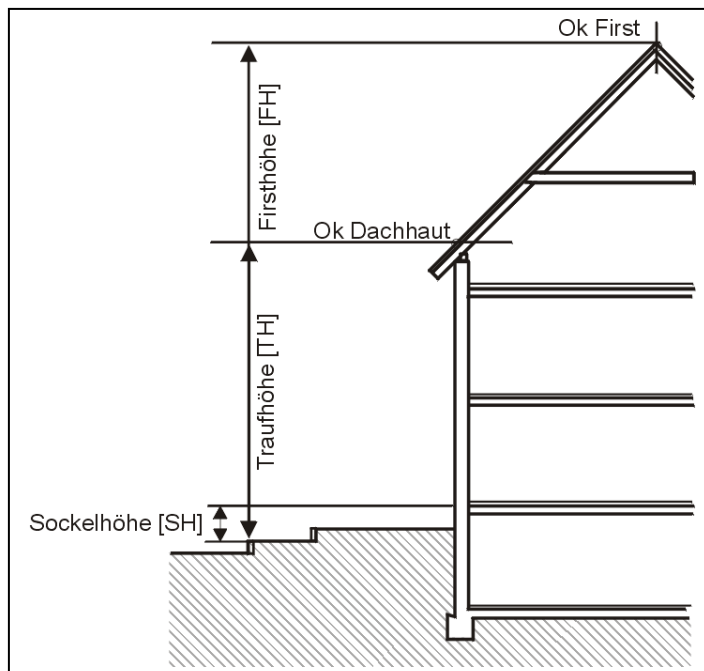
1.2.3 Geschossflächenzahl -GFZ- (§§ 17, 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl ist gemäß dem Nutzungsschabloneeintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume mitzurechnen.

1.2.4 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Nutzungsschabloneeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.5 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)



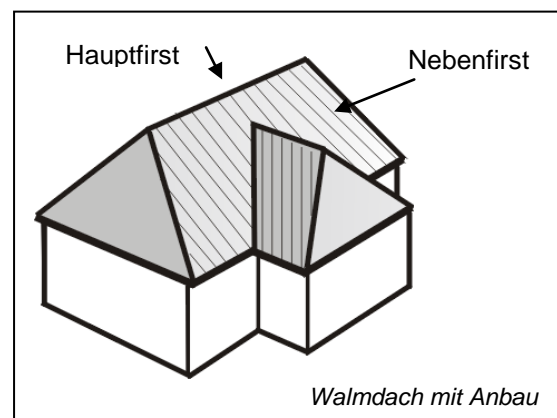
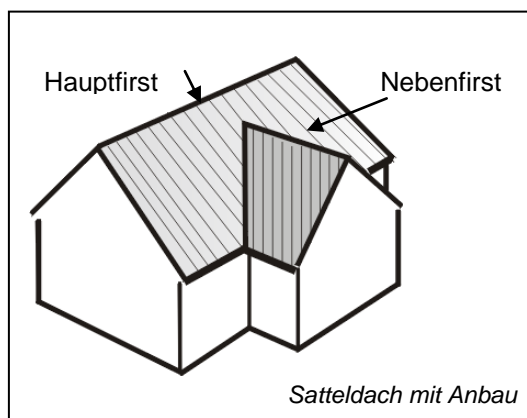
1.2.5.1 Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Oberkante Straßenbelag in Straßenmitte an jeder Stelle der zugeordneten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

1.2.5.2 Firsthöhen

Die maximalen Firsthöhen der Gebäude werden entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag festgesetzt. Dabei wird zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen.

Bei Anbauten im Bestand darf der höchste Punkt der neu angebauten baulichen Anlagen (Nebenbaukörper) den höchsten Punkt der bestehenden baulichen Anlagen (Hauptbaukörper) nicht überschreiten.



1.2.5.3 Traufhöhen

Die minimalen und maximalen Traufhöhen der Gebäude werden entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnitkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

Ausnahmen:

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

1.2.6 Höhenlage der Gebäude -Sockelhöhen-

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses bzw. des untersten Vollgeschosses darf von der zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten Außenwand des Gebäudes gemessen, nicht mehr als 0,6 m über dem Bezugspunkt gem. 1.2.4.1 liegen.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Teilbereichen des Baugebietes (WA 1 – 9, WA 11-15) wird die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt. In den in der Planzeichnung besonders abgegrenzten Bereichen sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)

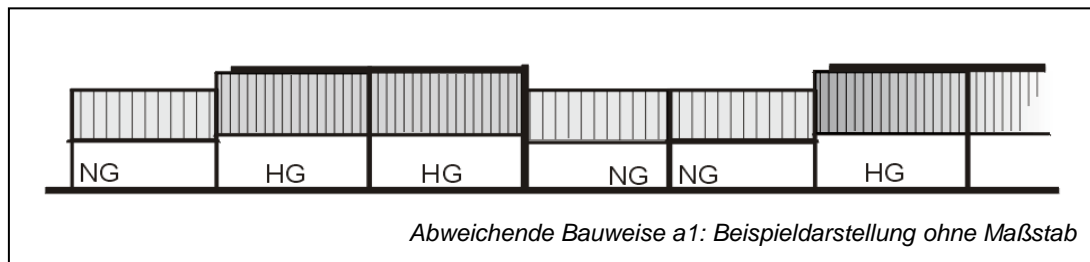
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 -5b, 9, 11, 13, 14, und 15 und in den Gemeinbedarfsflächen 16, 17, 19 und 20 gilt die offene Bauweise. Gem. Planeinschrieb (Nutzungsschablone) sind Einzel- oder/und Doppelhäuser oder/und Hausgruppen zulässig.

1.4.2 Abweichende Bauweisen a1-a5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichende Bauweise [a1]

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete, für die die Nutzungsschablone **WA 6** gilt, ist die abweichende Bauweise **a1** festgesetzt.

Hier sind nur Doppelhäuser zulässig. Die verbleibenden seitlichen Grundstücksflächen sind durch Nebengebäude zu schließen (vgl. Skizze).



Abweichende Bauweise [a2]

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete, für die die Nutzungsschablone **WA 7** gilt, gilt die abweichende Bauweise **a2**.

Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise oder als einseitige Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze.

Abweichende Bauweise [a3]

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete **WA 8** gilt die abweichende Bauweise **a3**.

Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise oder als einseitige Grenzbebauung an der westlichen Grundstücksgrenze.

Abweichende Bauweise [a4]

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete **WA 10 und 12** gilt die abweichende Bauweise **a4**.

Zulässig sind Hausgruppen im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auch über 50 m Länge. Die Abstandsflächen nach LBauO sind einzuhalten.

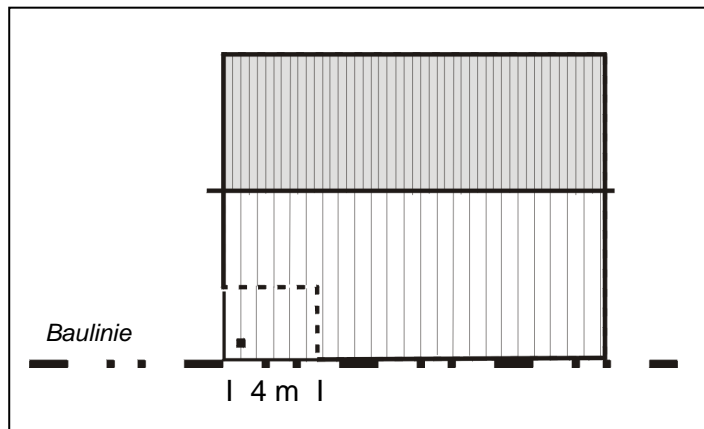
Abweichende Bauweise [a5].

Innerhalb der Fläche für den für den Gemeinbedarf (Carl-Bosch-Haus), Nutzungsschablone **18**, gilt die abweichende Bauweise **a5**.

Zulässig sind Gebäude im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auch über 50 m Länge. Die Abstandsflächen nach LBauO sind einzuhalten.

1.4.3 Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 2 Metern von der Baulinie kann zugelassen werden, soweit diese zurückgetretenen Gebäudeteile eine Breite von 4,00 m nicht überschreiten und diese Gebäudeteile überdacht sind.



1.4.4 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmen:

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

1.4.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

1.5 Flächen für den Gemeinbedarf (9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.5.1 Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ [Nutzungsschablone 16]

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 gekennzeichnete Fläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt.

1.5.2 Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ [Nutzungsschablone 17]

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 gekennzeichnete Fläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ festgesetzt.

1.5.3 Gemeinbedarfsfläche - „Carl-Bosch-Haus“ - [Nutzungsschablonen 18 und 19]

In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzten Gemeinbedarfsfläche „Carl-Bosch-Haus“ sind folgende Einrichtungen zulässig :

- Bürgerhaus
- Schulgebäude und alle baulichen und sonstigen Anlagen, die mit der Hauptnutzung in direktem Zusammenhang stehen und in ihrer baulichen Masse deutlich untergeordnet sind (z.B. Turnhalle, Überdachungen, Hausmeisterwohnung, etc.),

Hofanlagen, Stellplatzflächen sowie alle zur Schule gehörenden Spiel- und Sportanlagen.

1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Versorgungsflächen dienen der Errichtung von Versorgungsanlagen durch den Versorgungsträger.

1.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.8.1 Öffentliche Grünflächen

1.8.1.1 ÖG 1 - Öffentliche Grünfläche - „Parkanlage mit Spielplatz“ -

Die in der Planzeichnung mit ÖG 1 gekennzeichnete Fläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Kinderspielplatz“ ist dauerhaft zu unterhalten.

1.8.2 Private Freiflächen

Bei der Neubebauung eines Grundstücks bzw. der Nachverdichtung mit baulichen Anlagen im Bestand ist je 400 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Wenn sich die bebaute und versiegelte Fläche durch die Baumaßnahme erhöht, sind bestehende Bäume dabei nicht anzurechnen.

Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.9.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der auf den Flächen nach Planzeichen 13.2.2 PlanzV vorhandene Bewuchs ist auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind an etwa gleichem Standort nachzupflanzen.

1.9.2 Anfallendes Oberflächenwasser

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete soll das anfallende Niederschlagswasser bei Neubauten von versiegelten Flächen auf dem Grundstück versickert oder für die Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) genutzt werden.

1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In den in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen und in den Privatstraßen werden Leitungs- und Betretungsrechte zugunsten der Führung und Wartung von Versorgungsleitungen durch die Versorgungsträger festgesetzt. Sie erhalten das Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsschutzstreifen (Gas-, Wasserleitungen) sind bauliche Anlagen oder Baumpflanzungen nur in Abstimmung mit den Versorgungsträgern zulässig.

2 PFLANZEMPFEHLUNGLISTEN

Liste 1: Bäume und Sträucher zur Herstellung des Gewässerrandstreifens und zur innergebielichen Begrünung

Tiefgründige, gut wasserversorgte, jedoch nicht grundwasserbeeinflusste Löss-, Lösslehm- und Mergelböden, meist in mehr oder weniger ebener Lage

Bäume I. Ordnung		Bäume II. Ordnung		Sträucher	
<i>Quercus robur</i> Steileiche	S	<i>Sorbus torminalis</i> Elsbeere	EB	<i>Prunus spinosa</i> Schlehe	s
<i>Fraxinus excelsior</i> Esche	E	<i>Acer campestre</i> Feldahorn	FA	<i>Crataegus monogyna</i> eingr. Weißdorn	w
<i>Ulmus minor</i> Feldulme	F	<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche	HB	<i>Crataegus oxacantha</i> zweigr. Weißdorn	wd
<i>Acer platanoides</i> Spitzahorn	A	<i>Sorbus aria</i> Mehlbeere	MB	<i>Berberis vulgaris</i> Berberitze	b
<i>Tilia cordata</i> Winterlinde	W	<i>Pyrus avium</i> Wildkirsche	WK	<i>Lonicera xylosteum</i> Heckenkirsche	hk
<i>Fagus sylvatica</i> Rotbuche	R	<i>Sorbus domestica</i> Speierling	SP	<i>Rosa canina</i> Hundsrose	r
<i>Ulmus laevis</i> Flatterulme	U	<i>Pyrus pyraster</i> Wildbirne	WB	<i>Euonymus europaea</i> Pfaffenhütchen	pf
<i>Acer pseudoplatanus</i> Bergahorn	B			<i>Rosa rubiginosa</i> Weinrose	wr
				<i>Corylus avellana</i> Hasel	h
				<i>Cornus sanguinea</i> Hartriegel	hr
Pflanzqualitäten					
STU 12-14cm, 3xv m.B.		mind. Heister, 2xv, 100-125cm h		Sträucher, 2xv, 80-100cm h	

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

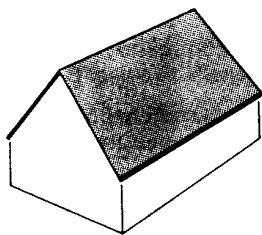
3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 (1) Nr. 1. LBauO

3.1.1 Dachformen und Dachneigung

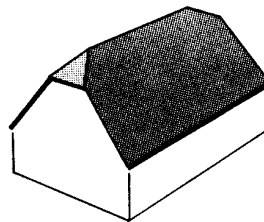
Allgemeine Wohngebiete WA 1 –3, WA 5a, WA 5b, WA 9 – WA 13, WA 15 und Mischgebiet MI 20

Die Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45° auszuführen.

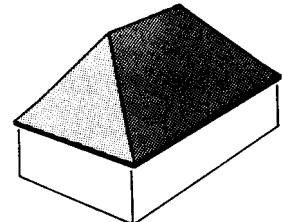
Untergeordnete Nebengebäude und Betriebsgebäude sind mit Flachdach (Dachneigung 0°-8°), flachgeneigtem Dach oder der Dachform und –neigung des Hauptgebäudes angepasst zulässig.



Satteldach



Krüppelwalmdach



Walmdach

Allgemeines Wohngebiet WA 4

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA 4** sind die Dächer als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 50° zulässig.

Allgemeine Wohngebiete WA 6, 7 und WA 8

Innerhalb der Baugebiete WA 6, WA 7 und WA 8 sind die in der Planzeichnung mit „Typ A“ gekennzeichneten Wohngebäude als Satteldach mit einer Dachneigung von 45° bis 50° zulässig. Die in der Planzeichnung mit „Typ B“ gekennzeichneten Wohngebäude sind als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von mindestens 30° bis maximal 50° zulässig.

Allgemeines Wohngebiet WA 14

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA 14** sind die Dächer als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 38° zulässig.

Gemeinbedarfsfläche „Carl-Bosch-Haus“ [Nutzungsschablonen 18 und 19]

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Carl-Bosch-Haus“ sind Gebäude mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.

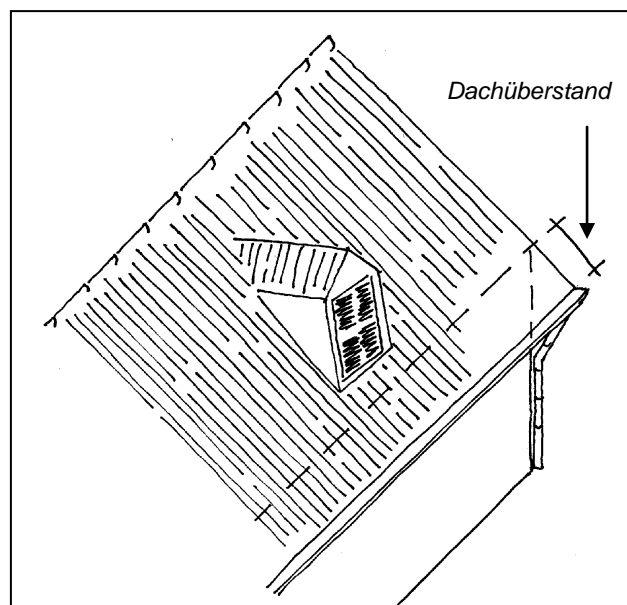
3.1.2 Vordächer

Vordächer sind nur öffnungsbezogen über den Hauseingängen zulässig. Über mehrere Gebäude durchlaufende Vordächer sind **n i c h t** zulässig.

Die Mindesthöhe der Vordächer über Gehwegoberkante beträgt 2,50 m, die höchstzulässige Auskragungstiefe beträgt bei Vordächern maximal 1,20 m.

3.1.3 Dachüberstände

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete **WA 4, WA 6 – WA 8** ist bei Um- und Neubauten ein Dachüberstand an den Traufen von 0,10 bis maximal 0,50 m zulässig.



Soweit Gebäudeteile zurücktreten (*siehe auch Textfestsetzung Ziffer 1.2.4.3*), sind Dachüberstände bis maximal 1,20 m zulässig

3.1.4 Materialien im Dachbereich

Innerhalb der Baugebiete sind als Dachmaterial naturrote bis dunkelbraune Dachmaterialien zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte (unabhängig vom Farbton) und helle Dacheindeckungen. Metallbleche und Schiefer sind zur Eindeckung untergeordneter Bauteile (Dachgauben etc.) zulässig.

Empfohlen werden naturrote bis dunkelbraune Ziegel. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

Bei Vordächern sind Verkleidungen aus Kunststoff, glänzendem Aluminium, zementgebundenen Platten und Schiefer **n i c h t** zulässig.

3.1.5 Belichtung des Dachraumes

Allgemeine Wohngebiete

Die Summe der Breite von Dachgauben darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Die Breite jeder Einzelgaube darf nicht mehr als ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite, bzw. maximal 3 m, betragen. Für die Bemessung der Breite sind die äußersten Punkte der Gaube maßgeblich.

3.1.6 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten - das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der straßenseitigen Gebäudeflucht - dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Vorgärten sind mindestens zur Hälfte ihrer Fläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig.

3.1.7 Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Bei Eckgrundstücken ist für diese Festsetzung der Vorgartenbereich maßgeblich, über den der Hauptzugang zu dem Gebäude erfolgt. Der Vorgartenbereich erstreckt sich mithin auch auf den Eckbereich der Grundstücke.

Die Sockelhöhe ist allseitig bis zu maximal 0,30 m zulässig.

Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig.

Türen oder Tore zum Wald bzw. Waldrand hin sind nicht zulässig.

3.1.8 Mülltonnenstandplätze und Müllbehälter

Müllsammelbehälter sind bevorzugt am Hauptbaukörper, der Garage oder dem Nebengebäude zulässig. Mülltonnenstandplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Mülltonnenstandplätze sind zu begrünen oder durch Mauern, Palisadenkonstruktionen oder dichte Hecken abzuschirmen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Hinweise:

Ordnungswidrigkeiten § 88 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Oberflächenwasser

Auf § 2 des Landeswassergesetzes wird verwiesen. Alternativ bzw. zusätzlich zur Versickerung wird angeregt, das unverschmutzte Oberflächenwasser in naturnah gestalteten Mulden zu sammeln (Verdunstung) und / oder in Zisternen zu speichern (Brauchwassernutzung).

Gewässerschutzstreifen

Bauliche Anlagen im 10 m Schutzbereich der Gewässer stehen unter dem Genehmigungsvorbehalt der Wasserbehörde und bedürfen in soweit einer konkreten Einzelfallprüfung.

Um die Gewässerunterhaltung im Bereich des privaten Pflanzstreifens nicht zu behindern, sollen Neupflanzungen mit dem Gewässerzweckverband Isenach Eckbach abgestimmt werden.

Immissionen

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten werden. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB (A), bei Gaststätten, Schalterräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

Auflagen des Gas-Versorgungsträgers (Creos Deutschland GmbH oder Nachfolger)

Die Auflagen der „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH sind zu beachten. Neben weiteren Anweisungen für den Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitung) wird dort vorgeschrieben, dass grundsätzlich der Bereich 2,0 m beiderseits der Leitungsaußenkante von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten ist.

Vor dem Bau der Baugrundstücke muss der jeweilige Bauherr mit dem Versorgungsträger (Creos Deutschland GmbH, Betriebsstelle Frankenthal oder Nachfolger) das Bauvorhaben abstimmen.

Auflagen der Trägers der Telekommunikationsversorgung (Telekom Deutschland GmbH oder Nachfolger)

Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung sind im Falle eines Ausbaus, die Privatstraße nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche belegt.

Die Telekom weist darauf hin, dass diese Kennzeichnung alleine das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht begründet. Deshalb sollte in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen. Vor diesem Hintergrund weist die Telekom vorsorglich darauf hin, dass sie die Telekommunikationslinien nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, (oder eines anderen Versorgungsträgers) im Grundbuch erfolgt ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine solche dingliche Sicherung eventuell auch für Bauvorhaben in zweiter Reihe (Hinterliegerbebauung) erforderlich sein kann.

Damit entsprechende Regelungen getroffen werden können, sollte das Bauherrenberatungsbüro der Telekom (oder eines anderen Versorgungsträgers) bei diesen Maßnahmen mindestens 4 Monate vor Baubeginn informiert werden.

Baugrund

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

Im Planbereich kann mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Die Keller sollten wasserdicht gestaltet oder auf eine Unterkellerung verzichtet werden. Hohe Grundwasserstände erfordern i.d.R. eine temporäre Bauwasserhaltung. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Archäologische Funde

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Revision der Ortsakten ersichtlich wurde, dass aus den Aufbaujahren der Siedlung erhebliche Funde aus frühgeschichtlichen Epochen überliefert wurden, ohne dass die genauen Fundstellen bekannt sind. Bei Erdarbeiten ist daher mit überraschend auftauchenden Funden in größerem Umfang in den zur Zeit unbebauten Arealen (Gärten) zu rechnen. Daraus ergibt sich die Meldepflicht der Baubeginnsanzeige, der Erschließungsmaßnahme und von Funden.

Werden tatsächlich archäologische Objekte angetroffen, ist der Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum für Rettungsgrabungen einzuräumen

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage-kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit wie möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Bei Funden ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Forstwirtschaftliche Belange

Bei einer Baugenehmigung in unmittelbarer Waldnähe ist eine Haftungsausschlusserklärung gegenüber dem Waldbesitzer zur Auflage zu machen.

Es muss sichergestellt werden, dass Türen oder Tore zum Wald bzw. Waldrand hin unzulässig sind.

Straßenbeleuchtung

Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck- oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.