

## 2. Textliche Festsetzungen

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- **Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 und 4 BauNVO**

Das Gebiet wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund §1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

- **Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §9 Abs.2 BauGB**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt: Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gem. §17 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Tab. 1: Nutzungsschablone der textlichen Festsetzungen

FESTSETZUNGEN	
Gebietsart	WA
Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)	0,4
Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)	0,4
Zahl der Vollgeschosse	I
Bauweise	Einzelhaus

Gemäß §19 Abs.4 BauNVO wird eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche durch die in §19 Abs.4 BauNVO angeführten Nebenanlagen ausgeschlossen.

- **Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB**

Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser gem. § 22 Abs.2 BauNVO zulässig.

- **Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB i.V.m. §23 Abs.1 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.

- **Nebenanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO**

Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sind auf der Gesamtgrundstücksfläche zulässig.

- **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB**

Im Baugebiet sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

- **Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gemäß §9 Abs.1 Nr.14 BauGB**

Als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswassers werden die Flächen zur Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers festgesetzt. Die Flächen sind gemäß den Festsetzungen nach §9 Abs.1 Nr.20 BauGB anzulegen und zu gestalten.

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

Aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag resultieren folgende Festsetzungen:

#### M 2 Ökologische Behandlung der Oberflächenabflüsse

Die unverschmutzten, von den Dach- und übrigen Versiegelungsflächen abfließenden Niederschlagswasser sind soweit als möglich zu sammeln und im Gebiet zurückzuhalten. Zur Behandlung des anfallenden Oberflächenwasserabflusses kommen zentrale und dezentrale Systeme bzw. eine Kombination von beiden in Frage:

Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen wie wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen u. a. als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich (z. B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), kann die Versickerung des Dachwassers über Rigolen, kiesgefüllte Gräben sichergestellt werden. Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o. g. Systeme eine Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser auf angrenzende Flächen zu leiten ist, wo es breitflächig abfließen und versickern kann. Sind solche Flächen auf oder am Grundstück nicht vorhanden, ist das überschüssige Wasser in die öffentliche Abwasseranlage (Rinne oder Gräben) zu übergeben, wobei ggf. vor Einleitung in ein Gewässer oder Kanal Versickerungs- und Regenrückhaltebecken vorzuschalten sind.

Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung der anfallenden Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.

Der übrige Oberflächenabfluß soll gesammelt und in einer zentralen Versickerungsmulde (außerhalb südöstlich des Plangebietes) aufgefangen und dort gezielt versickert werden. Das überschüssige Oberflächenwasser wird über eine Verrohrungsstrecke abgeführt und dann unterhalb der K 17 im Fleischbachtal über einen offenen Muldengraben (am nordöstlichen Rand der Rückhaltefläche) in ein naturnahes Rückhaltebecken eingeleitet. Die Gestaltung der Mulden bzw. Muldengräben soll bandartig wie flache Gräben oder teichartig gestaltet und mit einer Raseneinsaatmischung wechselfeuchter bis frischer Standorte eingesät werden. Die Randbereiche sind extensiv zu pflegen. Sie sind Teil der öffentlichen Versickerungsanlagen. Es ist Wert darauf zu legen, daß das zu versickernde Wasser über eine Oberbodenpassage in den Untergrund gelangt, da diese Funktionen für die Reinigung des Wassers übernimmt.

#### M 7.1 Gestaltung des Grünstreifens am nördlichen Baugebietsrand

Die am nördlichen Randbereich des Baugebietes liegende Ausgleichsfläche ist entsprechend den landespflegerischen Zielvorstellungen zum Arten- und Biotopschutz und dem Landschaftsbild als Wiesensaum mit Gehölzstrukturen anzulegen. Alle 10 m ist ein heimischer, standortgerechter Baum vorzugsweise Obstbaum (Hochstamm) gemäß der Artenliste 1 zu pflanzen. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen gemäß der Artenliste 1. Im Untergrund sollen kräuterreiche Wiesensäume entwickelt werden, die jährlich in einer 2-schürigen Mahd zu pflegen sind. Das Mahdgut soll abtransportiert werden.



### M 7.2 Modellierung und Bepflanzung der Rückhaltefläche

Die im Südosten vorgesehene Flächenabgrenzung für die zentrale Versickerung von Oberflächenwasser ist landschaftsgerecht zu gestalten und zu entwickeln. Der am nordöstlichen Rand geplante Zulauf zum eigentlichen Regenrückhaltebecken soll als Muldengraben angelegt werden. Die Uferbereiche sind als krautreiche Säume zu entwickeln und randlich in einer lockeren Anordnung mit Gehölzen gemäß Artenliste 4 zu bepflanzen.

Das eigentliche Regenrückhaltebecken ist landschaftsgerecht als flache Mulde zu modellieren und durch eine spärliche Raseneinsaat als Vegetationsstandort zu entwickeln. Die vorhandenen Wiesenflächen, die unmittelbar an das Regenrückhaltebecken angrenzen, sind in extensive Wiesensäume zu überführen. Partiiell sind lockere Gehölzstrukturen zu pflanzen, insbesondere an den Rändern gemäß der Artenliste 4.

### M 8 Extensivierung von Grünland und Bepflanzung mit Gehölzstrukturen

Das Grundstück in der Flur 7 mit der Parzellen-Nr. 60 liegt ca. 500 m südwestlich des Baugebietes. Auf der vorgesehenen Kompensationsfläche sind heimische standortgerechte Gehölze als Einzelbäume im Abstand von 8-10 m zu pflanzen. Die Bäume sind gemäß Artenliste 1 zu pflanzen. Der überwiegende Teil der zu pflanzenden Bäume sollte aus Obstbäumen bestehen. Das vorhandene Grünland ist jährlich durch eine 2-schürige Mahd zu pflegen und das Mahdgut zu entfernen. Eine Düngung soll generell unterbleiben.

### M 9 Ausweisung eines Uferrandstreifens zur Stärkung der Eigendynamik des Bachlaufes

Das Grundstück in der Flur 7 mit der Parzellen-Nr. 78 grenzt unmittelbar an die Parzelle 60 an. Ein Uferrandstreifen ist entlang des Baches auszuweisen. Der Uferrandstreifen von 4 bis 6 m Tiefe (entsprechend dem Verlauf der Hangkante) soll zukünftig aus der Wiesennutzung herausgenommen werden und sich selbst überlassen bleiben.

- **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen gemäß §9 Abs.1 Nr.21 BauGB**

Die Parzellen-Nr. 20/3 ist auf einer Breite von 5,0 m mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers überlagert. Innerhalb des Baugebietes sind 2 schmale Streifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten eines Erschließungsträgers festgesetzt.

- **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs.1 Nr.25 a BauGB**

Aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag resultieren folgende Festsetzungen:

### M 1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Laubgehölzen sowie Bauerngartengehölzen zu bepflanzen gemäß Artenliste 2. Darüber hinaus ist je 250 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) gemäß der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Alternativ können vorhandene Obstbäume erhalten und auf die Maßnahmen angerechnet werden. Die Maßnahmen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen können mit den Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser überlagert werden.



### M 3 Grünordnerische Gestaltung der Gebäude

Fensterlose und ungegliederte Wände und Fassaden sind ab einer Größe von 30 m<sup>2</sup> durch Rank- und Kletterpflanzen gemäß der Artenliste 3 zu begrünen. Die Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern, z.B. Garagen oder Carports, ist erwünscht.

### M 6 Verkehrsgrün

Die schmale Grünfläche unterhalb der Erschließungsstraße ist als Verkehrsgrün zu gestalten. Die Fläche ist mit Sträuchern gemäß Artenliste 2 zu bepflanzen.

- **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §9 Abs.1 Nr.25 b BauGB**

Die gekennzeichneten Bäume im nördlichen Bereich des Wohngebietes (innerhalb der §9 Abs.1 Nr.20 BauGB-Flächen) sind dauerhaft zu erhalten. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen gemäß der Artenliste 1. Die Flächen unter den Bäumen sollten als extensive Wiesensäume angelegt und 1 mal im Jahr gemäht werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Zum Schutz der vorhandenen Bäume sind während der Bauarbeiten die einschlägigen Regeln zum Schutz von Gehölzen einzuhalten. Gemäß der DIN 18920 ist eine Umzäunung der Fläche vorzunehmen, die Wurzelbereiche sind vor allem vor dem Überfahren zu schützen. Ist die Überfahrung nicht zu vermeiden, so sind Schutzmaßnahmen zur Verhinderung von Wurzelschäden durchzuführen.

## **2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

- **Dachform, Drempeelhöhe**

Flachdächer sind nur für Garagen zulässig. Drempele sind bis max. 0,75 m Höhe zulässig. Die Drempeelhöhe wird festgesetzt als Maß zwischen Unterkante Fußpfette und Oberkante Rohdecke des entsprechenden Geschosses.

- **Freiflächen**

Gemäß §10 Abs. 3 LBauO Rheinland-Pfalz sollen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

- **Einfriedungen**

Stellplätze sind als offene Anlagen zu gestalten und dürfen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden. Vor den Garagen ist ein ausreichender Stauraum auszuweisen. Die Einfriedung der Vorgärten darf bis zu 0,50 m Höhe massiv oder als Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 0,90 m erfolgen. Rückwärtige Einfriedungen dürfen als Hecken und Zäune bis 2,00 m Höhe erfolgen, wobei der massive Teil 0,50 m nicht überschreiten darf. Bei den rückwärtigen Einfriedungen an landwirtschaftlich genutzten Flächen muß ein Grenzabstand von min. 0,50 m gewahrt werden.

- **Aufschüttungen und Abtragungen**

Bei der Geländeanlegung (Aufschüttungen und Abtragungen) sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.

- **Art der Bepflanzung der privaten Grundstücke**

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind ausschließlich heimische Gehölze, hochstämmige Laubbäume und bodenständige Sträucher zu verwenden.

## 2.3 Hinweise

- **Kulturdenkmäler**

Funde müssen gemäß §17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden.

- **Regenwassernutzung**

Es wird vorgeschlagen, je Wohngebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 3 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen zu installieren, in der von den Dachflächen abfließendes Regenwasser gesammelt werden soll.

- **Ingenieurgeologie**

Es wird empfohlen, im Plangebiet eine Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 1054 durchführen zu lassen.

- **Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen**

Gemäß §202 BauGB ist *"der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen."* Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.

- **Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke**

Gemäß §42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden. Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes haben mit Bäumen, Sträuchern und einzelnen Rebstöcken von den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 48 Nachbarrechtsgesetz - die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten.

- **Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen**

Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 162 sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne daß Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fernzuhalten.



• **Maßnahmen für den Naturschutz gemäß §135a - c BauGB**

Alle Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) nach §9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, werden gemäß §135 a - c BauGB der Gesamtheit der Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

ausgefertigt:

Rötswiler-Nockenthal

25. Juni 2002

M. M

Ortsbürgermeister



Bestandteil der / Anlage zur Satzung vom 25. Juni 2002

## Pflanzliste

Nachfolgend sind vor allem Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen vergleichbarer Arten erweitert werden kann. Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung in bezug auf einzuhalten Mindestgrenzabstände nach den Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.

Tab. 4: Pflanzliste

<b>Artenliste 1: Laubbäume, 12-14 STU, 3 xv</b> Feld-Ahorn                   Acer campestre Spitz-Ahorn                 Acer platanoides Stiel-Eiche                 Quercus robur Winter-Linde             Tilia cordata Rote Kastanie            Aesculus carnea Rot-Buche                 Fagus sylvatica	<b>Artenliste 2: Gehölze für den Gartenbereich</b> Feldahorn                 Acer campestre Kupferfelsenbirne       Amelanchier lamarckii Hainbuche                Buddleia davidii Roter Hartriegel         Carpinus betulus Kornelkirsche           Cornus sanguinea Hasel                     Cornus mas Bauernjasmin            Corylus avellana Schwarzer Holunder     Philadelphus coronarius Flieder                    Sambucus nigra Syringa spec.
<b>Obstbäume: Hochstamm, lokale Sorten</b> Apfel                     Blenheimer Goldrenette Bohnapfel Grahams Jubiläum Kaiser Wilhelm Schöner aus Nordhausen Weiser Klarapfel Birne                     Blumenbachs Butterbirne Gellerts Butterbirne Josephine aus Mecheln Bergarmotte	<b>Artenliste 3: Strauch mit Topfballen, 100-125 cm Rank- und Kletterpflanzen</b> Pfeifenwinde             Aristolochia durior Waldrebe                Clematis spec. Efeu                       Hedera helix Kletterhortensie        Hydrangea petiolaris Wilder Wein             Parthenocissus spec. Echter Jasmin           Jasminum nudiflorum Geißblatt                Lonicera caprifolium Baumwürger             Celastrus orbiculatus Jelängerjelier         Lonicera caprifolium
<b>Artenliste 4: Ausgleichsfläche</b> <b>Versickerungsmulden, Bäume, 12-14 STU, 3 xv</b> Esche                     Fraxinus excelsior Schwarz-Erle            Alnus glutinosa Silber Weide            Salix alba Stiel-Eiche             Quercus robur	<b>Artenliste 5: Ausgleichsfläche Obstwiese</b> <b>Laubbäume, 12-14 STU, 3 xv</b> Feld-Ahorn               Acer campestre Hänge-Birke             Betula pendula Hainbuche                Carpinus betulus Stiel-Eiche             Quercus robur Wild-Apfel               Malus sylvestris Vogel-Kirsche           Prunus avium Mehlbeere               Sorbus aria Eberesche                Sorbus aucuparia Elsbeere                 Sorbus torminalis
<b>Sträucher, Hecken</b> Bruchweide             Salix fragilis Faulbaum                Frangula alnus Grauweide             Salix cinerea Hanfweide             Salix viminalis Ohrweide               Salix aurita Bluthartriegel         Cornus sanguinea	<b>Obstbäume, Hochstamm, lokale Sorten</b> Apfel                     Blenheimer Goldrenette Bohnapfel Grahams Jubiläum Kaiser Wilhelm Schöner aus Nordhausen Weiser Klarapfel Birne                     Blumenbachs Butterbirne Gellerts Butterbirne Josephine aus Mecheln Madame Verte Bergarmotte