

## Ortsgemeinde Heinzenbach Bebauungsplan „Eichersbaum“ Textliche Festsetzungen

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

**Ordnungsziffer 1.:** "ALLGEM. WOHNGEBIET" nach § 4 BauNVO, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

**Ordnungsziffer 2.:** "MISCHGEBIET" nach § 6 BauNVO, die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 6 (Gartenbaubetriebe), Ziffer 7 (Tankstellen) sowie Vergnügungsstätten (Ziffer 8), BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

#### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt: (Siehe Nutzungsschablone)

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländebeziehungen bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird

#### 1.3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Die Firstrichtung ist freigestellt. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit max. 3 Wohneinheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB).

#### 1.4. REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Nebenanlage je Baugrundstück, bis 50 cbm umbauten Raumes ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 1.5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz gem. § 47 LBauO.

Stellplätze und Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, zulässig (§ 12 BauNVO).

#### 1.6. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:

- bei einer Traufhöhe bis 4,60 m, ist eine maximale Firsthöhe von 10,50 m zulässig,
- bei einer Traufhöhe >4,60 m – 7,00 m ist eine max. Firsthöhe, bzw. Gebäudehöhe einschließlich Attika bis 9,50 m zulässig.
- Traufhöhen > 7,00 m sind nicht zulässig

Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

Unterer Bezugspunkt: bei bergseitiger Erschließung der höchste Punkt der Straßen-/Gehwegskante gegenüberliegend zum Gebäude (gemessen wird im rechten Winkel von der Straßen- bzw. Gehwegskante aus), siehe nachfolgende System-Skizze „Lage des unteren Bezugspunktes“

Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend

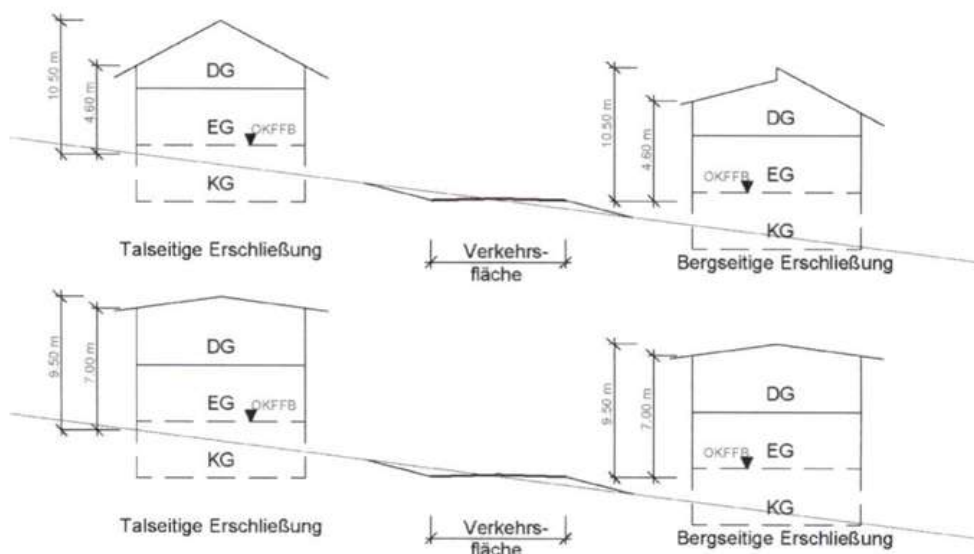
Bei talseitiger Erschließung der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urgeländes.

Oberer Bezugspunkt: Für die Traufhöhe: Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, für die Firsthöhe/Gebäudehöhe: Oberkante der Dachhaut im First (bzw. Oberkante der äußeren Dachhaut); siehe System-Skizze „Bebauung“

System – Skizze / „Lage des unteren Bezugspunktes“



System – Skizze / „Bebauung“



## 1.7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen zulässig.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1. ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform für Haupt- und Nebengebäude freigestellt, geneigte Dächer dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 45° aufweisen.

Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von 2/3 der Gebäudewand der jeweiligen Traufseite zulässig.

Für die Dacheindeckung sind großflächige Elemente, außer Dachbegrünungen, Eindeckung von Wintergärten und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig. Die Ausführung ist nur mit blendfreiem Material zulässig.

### 2.2. ANZAHL DER STELLPLÄTZE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 LBauO)

Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen.

## 3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und in den landespflegerischen Festsetzungen des Umweltberichtes mit Fachbeitrag Naturschutz, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

### Öffentliche Grünflächen:

#### 1. Begrünung öffentlicher Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

In den öffentlichen Grünflächen sind 5 Gehölzgruppen mit jeweils 3 heimischen Laubbäumen und 2 heimischen Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind in gleicher Anzahl zu ersetzen. Die übrigen Flächen sind nach der Andeckung von Oberboden mit einer Rasenmischung aus regional zertifiziertem Saatgut (z. B. Regiosaatgutmischung Böschung [70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen] HK 7 / UG 7 – Rheinisches Bergland und angrenzend nach RegioZert® Saatstärke: 5 g/m<sup>2</sup> der Fa. Saaten Zeller) oder vergleichbarer Mischungen zu begrünen. Die anzupflanzenden Arten sind aus der folgenden Artenliste auszuwählen:

Feldahorn - *Acer campestre*; Spitzahorn - *Acer platanoides*; Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*; Hainbuche - *Carpinus betulus*; Hasel - *Corylus avellana*; Walnuß - *Juglans regia*; Apfel - *Malus sylvestris*; Birne - *Pyrus communis*; Traubeneiche - *Quercus petraea*; Stieleiche - *Quercus robur*; Faulbaum - *Rhamnus frangula*; Salweide - *Salix caprea*; Grauweide - *Salix cinerea*; Eberesche - *Sorbus aucuparia*; Mehlbeere - *Sorbus aria*; Winterlinde - *Tilia cordata*

#### 2. Extensivierung der Fläche Flur 6, Flurstück 12 (Planteil B) (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Aufgabe der intensiven Grünlandnutzung und Extensivierung der Fläche. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist einmal jährlich nach dem 15.07. eine Mahd oder Beweidung der Fläche vorzunehmen.

### Private Grünflächen

#### 1. Randeingrünung der privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (Symbol 000000), sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung heckenartige Bepflanzungen in 2-reihiger Anordnung anzulegen. Die Pflanzweite beträgt 1,5 m. Die nicht zur Anpflanzung benötigten Bereiche sind mit einer krautreichen Landschaftsrasenmischung einzusäen und als Säume extensiv zu pflegen. Die anzupflanzenden Arten sind aus der folgenden Artenliste auszuwählen. Mindestpflanzgröße sind verpflanzte Sträucher, Höhe 100 – 150 cm

Eingriffeliger Weißdorn - *Crataegus monogyna*; Gemeiner Schneeball - *Viburnum opulus*; Hasel - *Corylus avellana*; Hundsrose - *Rosa canina*; Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*; Schlehe - *Prunus spinosa*; Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*; Zweigriffeliger Weißdorn - *Crataegus laevigata*

## 2. Begrünung der privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum und 5 Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind in gleicher Anzahl zu ersetzen. Die anzupflanzenden Arten sind aus der folgenden Artenliste auszuwählen. Als Sortierung für die Pflanzungen sind mindestens zu verwenden. Pflanzverwendung: Bäume verpflanzte Heister, Höhe 200 cm; Verpflanzte Sträucher, 100/150 cm Höhe

**Laubbäume:** Feld-Ahorn - *Acer campestre*; Gemeine Birke - *Betula pendula*; Hainbuche - *Carpinus betulus*; Eber-Esche - *Sorbus aucuparia*; Holz-Birne - *Pyrus communis*; Speierling - *Sorbus domestica*; Vogel-Kirsche - *Prunus avium*; Wild-Äpfel - *Malus sylvestris*

**Sträucher:** Eingriffeliger Weißdorn - *Crataegus monogyna*; Gemeiner Schneeball - *Viburnum opulus*; Hasel - *Corylus avellana*; Hundsrose - *Rosa canina*; Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*; Schlehe - *Prunus spinosa*; Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*; Zweigriffeliger Weißdorn - *Crataegus laevigata*

### **3.1. Zuordnung der grünordnerischen Festsetzungen (§ 9 (1a) BauGB)**

Dem Eingriff durch die Versiegelung auf den entstehenden Baugrundstücken werden die beschriebenen Maßnahmen auf privaten Flächen zu 100 % sowie den öffentlichen Grünflächen nach Ziffer 1 zu 76 % zugeordnet. Dem Eingriff durch die Erschließungsstraßen werden nur die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen nach Ziffer 1 zu 100 % und nach Ziffer 2 zu 24 % zugeordnet.

## **4. Hinweis**

### **4.1. DENKMALPFLEGE, -SCHUTZ**

Der Baubeginn der Erdarbeiten ist 3 Wochen vorher, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz, Tel. 0261/6675-3000, sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Erdgeschichte, 55116 Mainz, Tel. 06131/2016-400 anzuzeigen. Die eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

### **4.2. NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG**


Anfallendes Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar einfließen zu lassen. Eine Verwendung als Brauchwasser ist anzustreben.

### **4.3. Potentielles Radonvorkommen:**


Gemäß Mitteilung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland - Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem „lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde“. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Einbau entsprechender radondichter Schutzschichten wie Kunststofffolien oder rissfreie Bodenplattengründungen ausreichend baukonstruktive Mittel zum Schutz vor überhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden zur Verfügung stehen.

## NUTZUNGSSCHABLONE

### Ordnungsziffer 1:

|                  |  |                        |                   |
|------------------|--|------------------------|-------------------|
| Baugebiet        | <b>WA</b>  | Zahl der Vollgeschosse | <b>II</b>         |
| Grundflächenzahl | <b>0,3</b>   | Geschossflächenzahl    | <b>0,6</b>        |
| Bauweise         | <b>O</b>  | Dachneigung            | <b>(0° - 45°)</b> |

### Ordnungsziffer 2:

|                  |   |                        |                   |
|------------------|---|------------------------|-------------------|
| Baugebiet        | <b>MI</b>   | Zahl der Vollgeschosse | <b>II</b>         |
| Grundflächenzahl | <b>0,4</b>  | Geschossflächenzahl    | <b>0,8</b>        |
| Bauweise         | <b>O</b>  | Dachneigung            | <b>(0° - 45°)</b> |

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV -) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Anlage zur PlanZV 90 und die DIN 18003
4. Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
6. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
8. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

9. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
10. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
11. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
12. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
13. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)