

**Ortsgemeinde Metzenhausen  
Bebauungsplan „Aufm Acker“  
Textliche Festsetzungen**

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

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.

### **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.

### **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 Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit max. 4 Wohneinheiten (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB).

### **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. Die folgenden untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen.

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten, dieser ist kein notwendiger Stellplatz im Sinne des § 47 LBauO.

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

### **FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)**

Für das Baugebiet werden Flächen zur Ableitung des nicht auf den Baugrundstücken versickerten Oberflächenwassers festgesetzt. Den Anschluss an diese Anlagen regelt die Allgemeine Entwässerungssatzung der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft.

## HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine maximale Traufhöhe von 5,00 m, sowie eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. 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: Oberkante der Dachhaut im First; siehe System-Skizze „Bebauung“

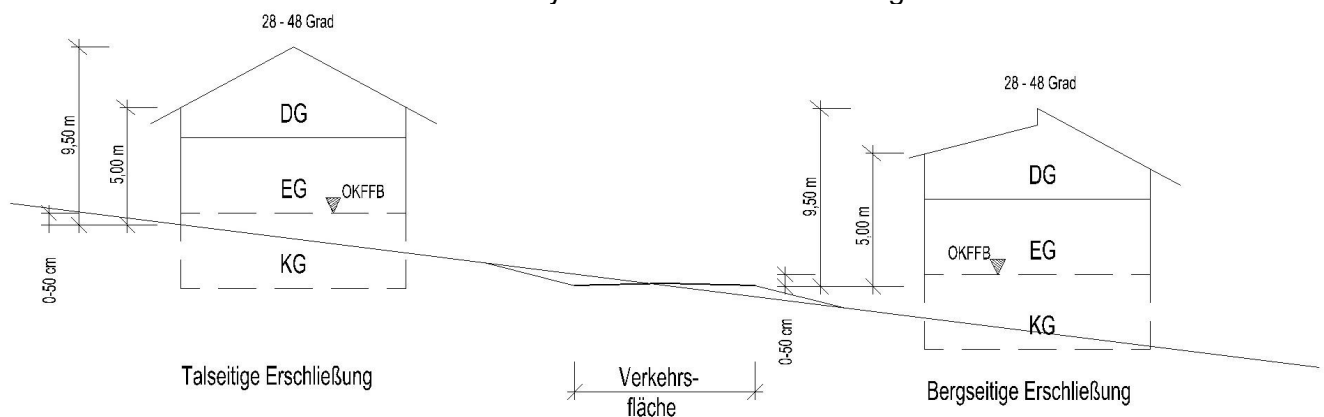
System – Skizze / „Lage des unteren Bezugspunktes“



Ausnahme für die Traufhöhe:

Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf max. 2 Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden.

System – Skizze / Bebauung



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

Im Plangebiet ist die sind Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen nur unterirdische zulässig.

## **FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEMÄSS § 1a (3) BauGB**

Die im Plangebiet als öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB allen Bauflächen und Verkehrsflächen zugeordnet.

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° - 48°, zulässig; dies gilt nicht für Garagen, Carports (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO); diese Bauwerke dürfen lediglich keine höhere Dachneigung als 48° aufweisen. Für Wintergärten, auch als Bestandteile des Hauptgebäudes, kann die Dachneigung bis auf 5° reduziert werden.

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFFBEG) darf maximal 0,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt gilt hier die gleiche Festlegung wie für die Trauf- bzw. Firsthöhe (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen „Höhe baulicher Anlagen“); oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.

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

Die Dacheindeckung darf nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben entsprechen:  
Graue Farbtypen: RAL 7010 (Zeltgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau)  
Braunen Farbtypen: RAL 8003 (Lehm Braun), 8004 (Kupfer Braun), 8007 (Reh Braun), 8008 (Oliv Braun), 8011 (Nuß Braun), 8012 (Rot Braun), 8014 (Sepia Braun), 8015 (Kastanien Braun), 8016 (Mahagoni Braun), 8017 (Schokoladen Braun), 8019 (Grau Braun), 8022 (Schwarz Braun).

Die Festsetzungen der Dachfarbe gelten nicht für die Dacheindeckung der Wintergärten. Großflächige Elemente sind, außer Dachbegrünungen, Eindeckung von Wintergärten und zur Solarenergiegewinnung, unzulässig.

### **ANZAHL DER STELLPLÄTZE**

Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen (§ 88 (1) Ziff. 8 LBauO i: V: m. § 9 (4) BauGB).

## **GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan und in den landespflegerischen Festsetzungen der Begründung, werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

### **Öffentliche Grünflächen:**

#### **1. Einzelbaumbepflanzungen im Straßenbereich (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)**

Für die vorgesehenen Einzelbaumbepflanzungen im Straßenbereich sind Winterlinden, (*Tilia cordata*, Hochstämme, 2 x v. mit durchgehenden Leittrieb, Stammumfang 10-12 cm) zu verwenden.

## 2. Baumbepflanzungen am Regenrückhaltebecken (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die vorgesehenen Baumbepflanzungen im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind Schwarzerlen, (*Alnus glutinosa*, Heister, 2 x v. Höhe 250-300 cm) zu verwenden.

Für Baumbepflanzungen sind 2 x verpflanzte Bäume mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu verwenden. Für Sträucher ist die Sortierung , Strauch, 2x verpflanz, 80 - 100 cm Höhe zu verwenden.

## 3. Strauchbepflanzungen am Regenrückhaltebecken (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die vorgesehenen Strauchbepflanzungen im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind die Sal-Weide (*Salix caprea*) und die Ohr - Weide (*Salix aurita*) als Sträucher zwei mal verpflanz Höhe 60 – 80 cm zu verwenden.

## **Private Grünflächen**

### 1. Landschaftliche Einbindung (§ 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 nach dem der Begründung beigefügten Pflanzschema ( 3 - reihig ) anzulegen.

### 2. Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Auf den nicht bebauten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 300 qm nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

- 1 Laubbaum
- 5 Sträucher

Pflanzverwendung:

- Bäume 2 xv., Stammumfang mind. 10 -12 cm;
- Sträucher 2 xv., 80/100 cm Höhe

Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der, der Begründung, beigefügten Liste mit der genannten Pflanzsortierung verwendet werden.

Die Liste der heimischen Gehölzarten, sowie das Pflanzschema der heckenartigen Bepflanzung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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

Dem Eingriff durch die Versiegelung auf den entstehenden Baugrundstücken werden die beschriebenen Maßnahmen auf privaten Flächen zugeordnet.


Dem Eingriff durch die Erschließungsstraßen werden die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen zugeordnet.

## **Hinweis**

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) dem Landesamt für Denkmalpflege (Ref. Archäologische Denkmalpflege), Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, Tel. 0261//579400, sowie dem Landesamt für Denkmalpflege (Ref. Erdgeschichtliche Denkmalpflege), 55116 Mainz, Tel. 06131/2016400 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.

Auf den Baugrundstücken eventuell befindliche Drainagen sind umzuleiten.

## NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	<b>WA</b>	Zahl der Vollgeschosse	<b>II</b>
Grundflächenzahl	<b>0,3</b>	Geschossflächenzahl	<b>0,6</b>
Bauweise	<b>O</b> 	Dachform Hauptgebäude	<b>geneigte Dächer</b> (28° - 48°)

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718), d.h. in der Fassung vor dem 20.07.2004 (Inkrafttreten Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004) - zitiert als BauGB 1997 -
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003
4. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.06.2005 (BGBl. I S. 1794)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
7. Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
8. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)
10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
11. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz – DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.03.2006 (GVBl. S. 57)