

**Ortsgemeinde Reckershausen
Bebauungsplan „Auf der Bellwies“
Textliche Festsetzungen**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

1. "SONDERGEBIET REITERHOF" nach § 10 BauNVO, zulässig sind auch Wohnungen für den Betriebsinhaber und/oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.
2. "SONDERGEBIET ERHOLUNG" nach § 10 BauNVO, Ferienhäuser und Camping

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

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

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

Als Bezugsgrundlage für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschosflächenzahl (GFZ) werden in Ergänzung der gesetzlichen Bestimmungen der Baunutzungsverordnung, die in der Planzeichnung eingetragene Fläche der "empfohlenen Grundstücksaufteilung" festgesetzt.

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingtes Kellergeschoß im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt und die Geschosflächenzahl 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. Die Gebäuderichtung ist freigestellt, zulässig sind im Geltungsbereich der Ziffern 2 nur Einzelhäuser.

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

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

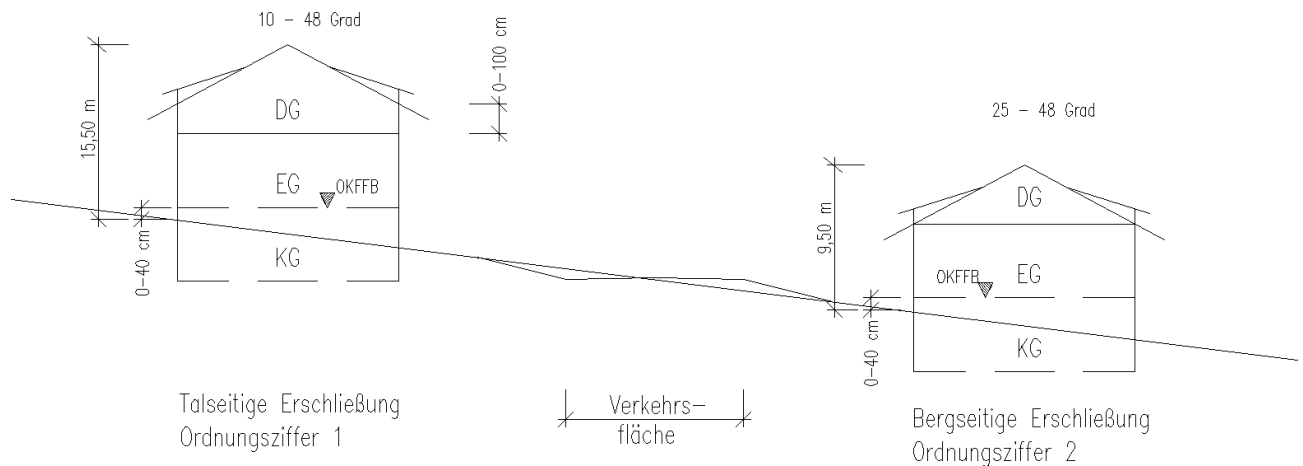
Im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes ist eine maximale Firsthöhe von 15,50 m festgesetzt. Im Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes ist eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt.

Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

Unterer Bezugspunkt: Der höchste Punkt des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urgeländes.

Oberer Bezugspunkt: Für die Firsthöhe: Oberkante der Dachhaut im First; siehe System-Skizze "Bebauung".
Jeweils gemessen von den nachfolgenden Bezugspunkten:

System – Skizze / Bebauung



BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ÄUSSERE GESTALTUNG UND DACHNEIGUNG

Im räumlichen Geltungsbereich der Ordnungsziffern 1, des Bebauungsplanes, sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° - 48° zulässig, soweit Mansarddächer hergestellt werden, gelten die Vorgaben zur Dachneigung nicht für die unteren Dachschrägen (Abseiten).

Im räumlichen Geltungsbereich der Ordnungsziffern 2, des Bebauungsplanes, sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 48° zulässig.

Dies gilt nicht für Garagen, Carports (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO); diese Bauwerke dürfen mit Flachdach oder geneigten Dächern errichtet werden, wobei hier 0° bis 48° Dachneigung zulässig sind. Für Wintergärten, auch als Bestandteile des Hauptgebäudes, kann die Dachneigung bis auf 5° reduziert werden.

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFFBEG) darf maximal 0,40 m betragen. Als unterer Bezugspunkt gilt hier die gleiche Festlegung wie für die Firsthöhe (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzungen „Höhe baulicher Anlagen“); oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.

Ein Kniestock bis max. 1,00 m, gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und Außenkante Dachhaut im Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand, ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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).

Die Festsetzungen der Dachfarbe gelten nicht für die Dacheindeckung der Wintergärten. Dachaufbauten sind bis zu 2/3 der Gebäudelänge erlaubt. Großflächige Elemente sind im Geltungsbereich der Ordnungsziffern 2 nicht zulässig.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Im Plangebiet befindliche Grünflächen:

a) Einzelbaum-, Baumgruppen- und Gehölzpflanzungen innerhalb der Freiflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB):

Für die vorgesehenen Einzelbaumbepflanzungen und Baumgruppen in den dargestellten Freiflächen sind Rotbuchen (*Fagus sylvatica*, Hochstämme, 2 xv. mit durchgehenden Leittrieb, Stammumfang 8-10 cm) zu verwenden.

b) Gehölzpflanzungen auf den übrigen Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB):

Auf den nicht bebauten und nicht als Lagerflächen genutzten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Entsprechend der Darstellung sind Gehölzgruppen anzulegen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Pflanzverwendung: Sträucher 2 xv., 80/100 cm Höhe.

Es sind ausschließlich heimische Laubholzarten aus der in der Begründung beigefügten Liste mit der genannten Pflanzensortierung zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

c) Heckenartigen Bepflanzung am nördlichen Rand, Waldrand (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB):

Zur Kompensation der versiegelten Flächen, zur Stabilisierung des angrenzenden Waldes und aus klimatischen Gründen wird innerhalb der festgesetzten Fläche eine heckenartige Bepflanzung nach bei gefügtem Pflanzschema durchgeführt.

d) Anlage der Streuobstwiese (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die Anlage der Streuobstwiese sind Obstbaumhochstämme entsprechend der Plandarstellung (ca. 50 Stück) in freier Sortenwahl zu verwenden. Bei einer beabsichtigten Pferdehaltung ist darauf zu achten, dass keine Pflaumenbäume angepflanzt werden. Die Anpflanzung von Buschobst ist in diesem Bereich nicht zulässig.

e) Extensive Nutzung und Pflege der Streuobstwiese

Für den Bereich der Streuobstwiese wird eine extensive Nutzung, Mahd nach dem 1. August eines jeden Jahres zunächst festgelegt. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Bei positiver Entwicklung der Flächen kann der Mahdtermin verändert werden. Dies ist mit der Unteren Landespflegebehörde der Kreisverwaltung abzustimmen.

f) Erhalt und Pflege der östlich vorhandenen Baumhecke (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

Die am östlichen Rand des Plangebietes zwischen dem Erschließungsweg und dem landwirtschaftlichen Weg gelegene vorhandene Baumhecke ist zu erhalten. Entstandene oder entstehende Lücken innerhalb der Baumhecke sind durch entsprechende Pflanzmaßnahmen zu ergänzen. Notwendige Pflege- oder Rückschnittmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde der Kreisverwaltung abzustimmen.

Die Liste der heimischen Gehölzarten, sowie das Pflanzschema der Heckenartigen Bepflanzung (Punkt c) ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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 be-


lehren; etwaige zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß § 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

NUTZUNGSSCHABLONE

Geltungsbereich 1:

Baugebiet	SO	Zahl der Vollgeschosse	III
		Max Firsthöhe: 15,50m	
Grundflächenzahl	0,3	Geschossflächenzahl	0,9
Bauweise	O	Dachform Hauptgebäude	geneigte Dächer (10° - 48°)

Geltungsbereich 2:

Baugebiet	SO	Zahl der Vollgeschosse	I
		Max Firsthöhe: 9,50m	
Grundflächenzahl	0,2	Geschossflächenzahl	0,2
Bauweise	O 	Dachform Hauptgebäude	Satteldächer (25° - 48°)

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) für die Verfahrensabwicklung im Aufstellungsverfahren wegen § 233 Abs. 1 BauGB 2004 (formelle Vorschriften sowie materielle Vorschriften, die für das Verfahren maßgebend sind) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1986 (BGBl. I S. 2253), 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 (alt) -
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)