

**Ortsgemeinde Rödern  
Bebauungsplan „Wolfskaul“  
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

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

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

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine maximale Firsthöhe von 9,00 m, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFBEG) bis Oberkante Dachhaut, erlaubt.  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine maximale Traufhöhe von 4,50 m, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFBEG) bis zur Außenkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, erlaubt. Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

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

### **NEBENANLAGE UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)**

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Nebenanlage oder Einrichtung 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.

### **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)

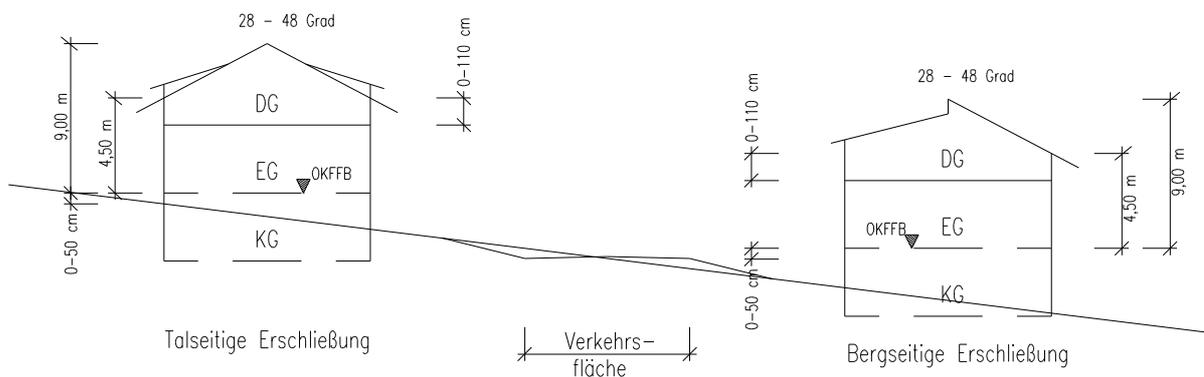
Für das Baugebiet werden Flächen zur Ableitung des nicht auf den Baugrundstücken versickerten Oberflächenwassers festgesetzt. Den Anschluss an diese Anlagen regelt die Allgemeine Entwässerungssatzung der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft.

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

- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (OKFFBEG) darf bei bergseitiger Erschließung maximal 0,50 m über die Straßenoberkante hinausragen. Als Bezugspunkt gilt die zur Straße hin liegende Wohngebäudeecke, die am wenigsten aus dem Urgelände herausragt, gemessen senkrecht zum angrenzenden (gegenüber-liegenden) Punkt der Straßenoberkante.
- Bei talseitiger Erschließung darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (OKFFBEG) maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt des unmittelbar an das Wohngebäude angrenzenden Urgelände liegen.
- Bei Eckgrundstücken ist die höhergelegene Straße maßgeblich.

### System - Skizze

#### Schnitt A-A



## 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). Für Wintergärten, auch als Bestandteile des Hauptgebäudes, kann die Dachneigung bis auf 5° reduziert werden.

Ein Kniestock bis max. 1,10 m, gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und Außenkante Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand, ist erlaubt.

Dachaufbauten sind bis zu 2/3 der Gebäudelänge erlaubt.

Die Dacheindeckung darf nur in Farben erfolgen, die den folgenden RAL-Farben ähnlich sind:

Graue Farbtypen: RAL 7010 (Zeltgrau), 7012 (Basaltgrau), 7013 (Braungrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau)

Braunen Farbtypen: RAL 8003 (Lehmbraun), 8004 (Kupferbraun), 8007 (Rehbraun), 8008 (Olivbraun), 8011 (Nußbraun), 8012 (Raotbraun), 8014 (Sepiabraun), 8015 (Kastanienbraun), 8016 (Mahagonibraun), 8017 (Schokoladenbraun), 8019 (Graubraun), 8022 (Schwarzbraun).

Großflächige Elemente sind, außer Dachbegrünungen 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. Erhalt von vier der fünf Bäume an der Dorfstraße ( § 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

Für die gekennzeichneten Einzelbäume entlang der Dorfstraße sind zu erhalten. Während der Herstellung der Erschließung und der damit verbundenen tiefbautechnischen Arbeiten sind entsprechende Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 vorzusehen. Dies gilt insbesondere für den Rindenbereich des Stammes sowie dem Wurzelbereich.

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

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

#### 3. Bepflanzung der Muldengräben ( § 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Analog dem Pflanzschema der Anlage 1, der Begründung zum Bebauungsplanes, sind entlang der dargestellten Muldengräben entsprechende Bepflanzungen durchzuführen.

### Private Grünflächen

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

Auf den nicht bebauten und nicht als Lagerfläche genutzten 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 und 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 beigefügten Liste mit der genannten Pflanzsortierung verwendet werden.

Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der 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 eine Woche vorher) dem Landesamt für Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, Tel. 0261/73626, 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.

## 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> <b>ED</b>	Dachform Hauptgebäude	<b>geneigte Dächer</b> (28° - 48°)

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt durch Gesetz vom 27.01.1998 (BGBl. I S. 137).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz 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 PlanzVO 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 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.1998 (BGBl. I S. 3178)
5. Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325)
6. Landespflegegesetz (LPfIG) in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325)
7. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz -LWG-) vom 14.12.1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325).
8. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG-) in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. S. 2994).
9. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325e)
10. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.10.1999 (GVBl. S. 325).