

TEXTFESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "In den Hollestücker II", OG Guckheim

A. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB + BauNVO)

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i. V. m. den §§ 1 bis 23 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 456) wird folgendes festgesetzt:

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Reines Wohngebiet (WR 1) (§ 9 BauNVO)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- ZAHLE DER VOLLGESOSSE (§ 9 Abs. 2 BauNVO)
In Bebauungsplan ist die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 1 und § 19 BauNVO)
Das Höchstmaß der Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschichtsoberfläche (EFH) bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf 4 m nicht übersteigen. Das Höchstmaß der Firsthöhe, gemessen von der EFH darf max. 8,5 m betragen. Ausnahmen aus topographischen Gründen können zugelassen werden (§ 13 BauGB).
- GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) (§ 9 BauNVO)
Es gelten die im Bebauungsplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Hinblick auf die Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.
- BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)
Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, es sind nur Einzelhäuser zugelassen (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)
Garagen und Carports sind nicht zwischen Straßengrenzenlinie und der vorderen Baugrenze zulässig.
Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzufallen.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im gesamten WR sind in Wohngebäuden max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die mit M gekennzeichneten Erschließungsstraßen des Plangebietes sind als Mischverkefährflächen ohne separate Fahrstraßen u. Bürgersteige auszubilden.

- FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSLÄUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen ist unzulässig.
- MIT GEH.-, FAHR- u. LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Geh.-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe.
- FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRADENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie Stützmauern und Fundamente sind auf die angrenzenden Grundstücken bis zu einer Tiefe von 2,0 m zu dulden.
- HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die der Erschließungsstraße der Gebäude zugewandte Erdgeschichtsoberfläche darf höchstens 1,0 m über der Straßenebene festgesetzt liegen, gemessen in der Gebäueflucht am höchsten Punkt der nächsten, angrenzenden Straßenebene.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 12.11.1998 (GVBl. S. 365) werden folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- DÄCHER UND DACHAUFBAUEN FÜR HAUPTGEBÄUDE (§ 86 Abs. 1 und 2 LBO)
- DACHFORM
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Hauptgebäude nur geneigte Dächer zulässig.
- DACHNEIGUNG
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Dachneigung von 25-45° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen und Carports.
- GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind als Gärten zu gestalten.

C. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

- FLÄCHEN UND MASSNahmen ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Zur Einbindung der Bebauung ist zur offenen Landschaft nach Westen und Norden ein 5,0 m breiter "privater Grünstreifen" festzusetzen. Hier ist in einer zweifelligen Privatanzordnung statorische Sträucher zu pflanzen (siehe Pflanzenverzeichnis).
- VERHÖHMUNGSMASSNahme V1 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Nutzung des Niederschlagswassers in den Privathaushalten.
- Wasserdurchlässige Befestigung von Zufahrten, Wegen, Park- und Stellplatzflächen, Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts.
- Empfehlung zur Nutzung extensiver Dachbegrünungen zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser.
- VERHÖHMUNGSMASSNahme V2 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Bedeutung der Verengung im gesamten Plangebiet durch:
- flächensparendes Bauen u. geringe Straßenbreiten
- ein flächensparendes Erschließungssystem
- Vorschlag zum Einbau extensiver Dachbegrünungen auf Hausdächern und Nebengebäuden zur Reduzierung von Wasserströmen und zur Entlastung der Luftfeuchtigkeit
- Pflanzung und Erhalt von großblättrigen Laubbäumen
- VERHÖHMUNGSMASSNahme V3
Beschneidungen der Bäume auf 10,50 m und der GRZ auf 9,3 zur Anpassung der neuen Gebäude an die vorh. Bebauung.
- SCHUTZMASSNahme S1 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Während der Erschließung der einzelnen Grundstücke ist der Oberboden, den DIN 1015 abzuschleppen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung der einzelnen Grundstücke einzubringen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen. Zur Herrichtung der Bauplätzte sollte nur der vorhandene, standortgerechte Boden im Auf- und Abtrag genutzt werden.
- SCHUTZMASSNahme S2 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Während der Erschließung der einzelnen Grundstücke sind die außerhalb der Baufelder stehenden, im Bebauungsplan aufgrund einer fachmännischen Geländeaufnahme erfassten Obstbäume durch Aufstellen eines Bauzaunes im Traufbereich zu schützen und zu erhalten.
- GESTALTUNGSMASSNahme G1 (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Schaffung neuer orts- und landschaftspäpiger Grünstrukturen, Entwicklung der nichtbebauten Flächen als Grünflächen, Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung von Hochstämmigen Laubbäumen II Laubbäume bei Baugrundstück, siehe Pflanzenverzeichnis im Anhang.

- GESTALTUNGSMASSNahme G2 (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Anpflanzung von großblättrigen Laubbäumen im Bereich der Wirtschaftswegengrenzung zur Gliederung des Wohngebietes (siehe Pflanzenverzeichnis).
- GESTALTUNGSMASSNahme G3 (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Zur Einbindung der Bebauung ist zur offenen Landschaft nach Westen und Norden ein 5,0 m breiter "privater Grünstreifen" festzusetzen. Hier ist in einer zweifelligen Privatanzordnung statorische Sträucher zu pflanzen (siehe Pflanzenverzeichnis).
- ERSATZMASSNahme E1 (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
Anlage von zwei naturnah zu gestaltenden Regenrückhaltebecken für die Verdunstung von Oberflächenwasser zur Auswertung des Grundwassers durch direktes Einleiten, Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen im Uferbereich zur intensiven Eingrünung der Becken (siehe Pflanzenverzeichnis).
- ERSATZMASSNahme E2 (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
Entbrennen von Kompostresten Substrat mit schweren Bruchsteinen zur Erdoberflächengestaltung in den neu entstandenen Baufeldern und Aussäen der Uferböschungen mit unterschiedlichen Neigungen von 13 bis 16 und flacher. Für die Modellierung des Baufeldes sollte in Auf- und Abtrag nur standortgerechte Böden verwendet werden. Die Gestaltung des Baufeldes sollte "naturnah" erfolgen. Hierbei ist in der Ausführlingsphase auf eine unregelmäßige Ausbildung der Böschungsanlagen abzuheben wie auf die partielle Anordnung von sog. "Steinreihen" zu achten. Nach Fertigstellung des neuen Grabens sind die Flächen mit einer standortgerechten Rasensaatgutmischung (RSM 7.3) anzulegen.
Der Graben sollte zukünftig in den ersten 10 Jahren alle 3 Jahre abschnittsweise geräumt werden, um eine schnelle Neubesiedlung von Flora und Fauna zu ermöglichen. Danach ist der angrenzende Gehölzbestand standortgerecht und die Beschattung des Gewässers verhindert eine zu starke Verkräuterung. Der Kraut- und Gehölzbestand kann dann der freien Entwicklung überlassen werden. Gruppenweise Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern und Bäumen entlang des neuen Grabens. Einzelne Bäume sind bei Bedarf im Abstand von 12-15 Jahren auf den Stock zu setzen, um eine Überalterung zu vermeiden. Die Wasserfläche weite für eine spätere Regenrückhaltung vorgesehen ist 1/3 jährlich im September zu mähen. Das Mägen ist abzuführen. Eine Beweidung oder auch Düngung ist nicht zulässig (siehe hierzu LfB zur "Genehmigung zum Gewässerbau" Bougebiet Hollestücker II).
- ERSATZMASSNahme E3 (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
Entbrennen von Kompostresten Substrat mit schweren Bruchsteinen zur Erdoberflächengestaltung in den neu entstandenen Baufeldern und Aussäen der Uferböschungen mit unterschiedlichen Neigungen von 13 bis 16 und flacher. Für die Modellierung des Baufeldes sollte in Auf- und Abtrag nur standortgerechte Böden verwendet werden. Die Gestaltung des Baufeldes sollte "naturnah" erfolgen. Hierbei ist in der Ausführlingsphase auf eine unregelmäßige Ausbildung der Böschungsanlagen abzuheben wie auf die partielle Anordnung von sog. "Steinreihen" zu achten. Nach Fertigstellung des neuen Grabens sind die Flächen mit einer standortgerechten Rasensaatgutmischung (RSM 7.3) anzulegen.
Der Graben sollte zukünftig in den ersten 10 Jahren alle 3 Jahre abschnittsweise geräumt werden, um eine schnelle Neubesiedlung von Flora und Fauna zu ermöglichen. Danach ist der angrenzende Gehölzbestand standortgerecht und die Beschattung des Gewässers verhindert eine zu starke Verkräuterung. Der Kraut- und Gehölzbestand kann dann der freien Entwicklung überlassen werden. Gruppenweise Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern und Bäumen entlang des neuen Grabens. Einzelne Bäume sind bei Bedarf im Abstand von 12-15 Jahren auf den Stock zu setzen, um eine Überalterung zu vermeiden. Die Wasserfläche weite für eine spätere Regenrückhaltung vorgesehen ist 1/3 jährlich im September zu mähen. Das Mägen ist abzuführen. Eine Beweidung oder auch Düngung ist nicht zulässig (siehe hierzu LfB zur "Genehmigung zum Gewässerbau" Bougebiet Hollestücker II).

D. HINWEISE

DENKMALSCHUTZ
Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archaische Funde und Befunde wie Erdverfärbungen, Knochen, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengeräte (u.a.) zutage treten. Diese Funde sind gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB - und -pflanzgesetz den Landesamt für Denkmalpflege, Abt. archaische Funde zu melden (Tel. 0261/ 17363).

BOISENSCHUTZ
Während der Bauphase ist der Oberboden, den DIN 1015 abzuschleppen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung der einzelnen Grundstücke einzubringen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen. Zur Herrichtung der Bauplätzte sollte nur der vorhandene, standortgerechte Boden im Auf- und Abtrag genutzt werden.

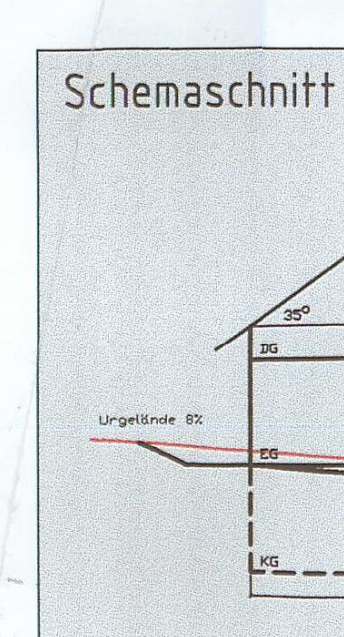
SCHUTZ DES WASSERHAUSHALTES
Entbrennen von Kompostresten Substrat mit schweren Bruchsteinen zur Erdoberflächengestaltung in den neu entstandenen Baufeldern und Aussäen der Uferböschungen mit unterschiedlichen Neigungen von 13 bis 16 und flacher. Für die Modellierung des Baufeldes sollte in Auf- und Abtrag nur standortgerechte Böden verwendet werden. Die Gestaltung des Baufeldes sollte "naturnah" erfolgen. Hierbei ist in der Ausführlingsphase auf eine unregelmäßige Ausbildung der Böschungsanlagen abzuheben wie auf die partielle Anordnung von sog. "Steinreihen" zu achten. Nach Fertigstellung des neuen Grabens sind die Flächen mit einer standortgerechten Rasensaatgutmischung (RSM 7.3) anzulegen.
Der Graben sollte zukünftig in den ersten 10 Jahren alle 3 Jahre abschnittsweise geräumt werden, um eine schnelle Neubesiedlung von Flora und Fauna zu ermöglichen. Danach ist der angrenzende Gehölzbestand standortgerecht und die Beschattung des Gewässers verhindert eine zu starke Verkräuterung. Der Kraut- und Gehölzbestand kann dann der freien Entwicklung überlassen werden. Gruppenweise Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern und Bäumen entlang des neuen Grabens. Einzelne Bäume sind bei Bedarf im Abstand von 12-15 Jahren auf den Stock zu setzen, um eine Überalterung zu vermeiden. Die Wasserfläche weite für eine spätere Regenrückhaltung vorgesehen ist 1/3 jährlich im September zu mähen. Das Mägen ist abzuführen. Eine Beweidung oder auch Düngung ist nicht zulässig (siehe hierzu LfB zur "Genehmigung zum Gewässerbau" Bougebiet Hollestücker II).

VERSICHERUNGSFLÄCHEN
Gem. § 1 (2) Landeswassergesetz (LWG) ist jeder verpflichtet, mit Wasser gespart umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei den Anlagen, bei denen es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberird. Gewässer mit Hilfe von unmittelbarer Abfließen zu lassen. Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzufangen. Gräben und Mulden sind mit sandigen Oberboden auszukleiden und mit einer Dauergrünlanddeckung anzulegen, so dass das Wasser beim Versickern eine beladete Oberbodenschicht durchläuft und gefiltert wird. Nachbarschützende Vorschriften sind einzuhalten. In Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Grünlandbewässerung bzw. Totalreservierung verwendet werden. Die Mulden oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 2 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Für den Bau einer Versickerungs-/ Rückhalteeinrichtung unter Umgehung der beladenen Bodenschicht (z.B. Versickerungsschicht, Zisternen ohne Boden) ist die Genehmigung der unteren Wasserbehörde notwendig.

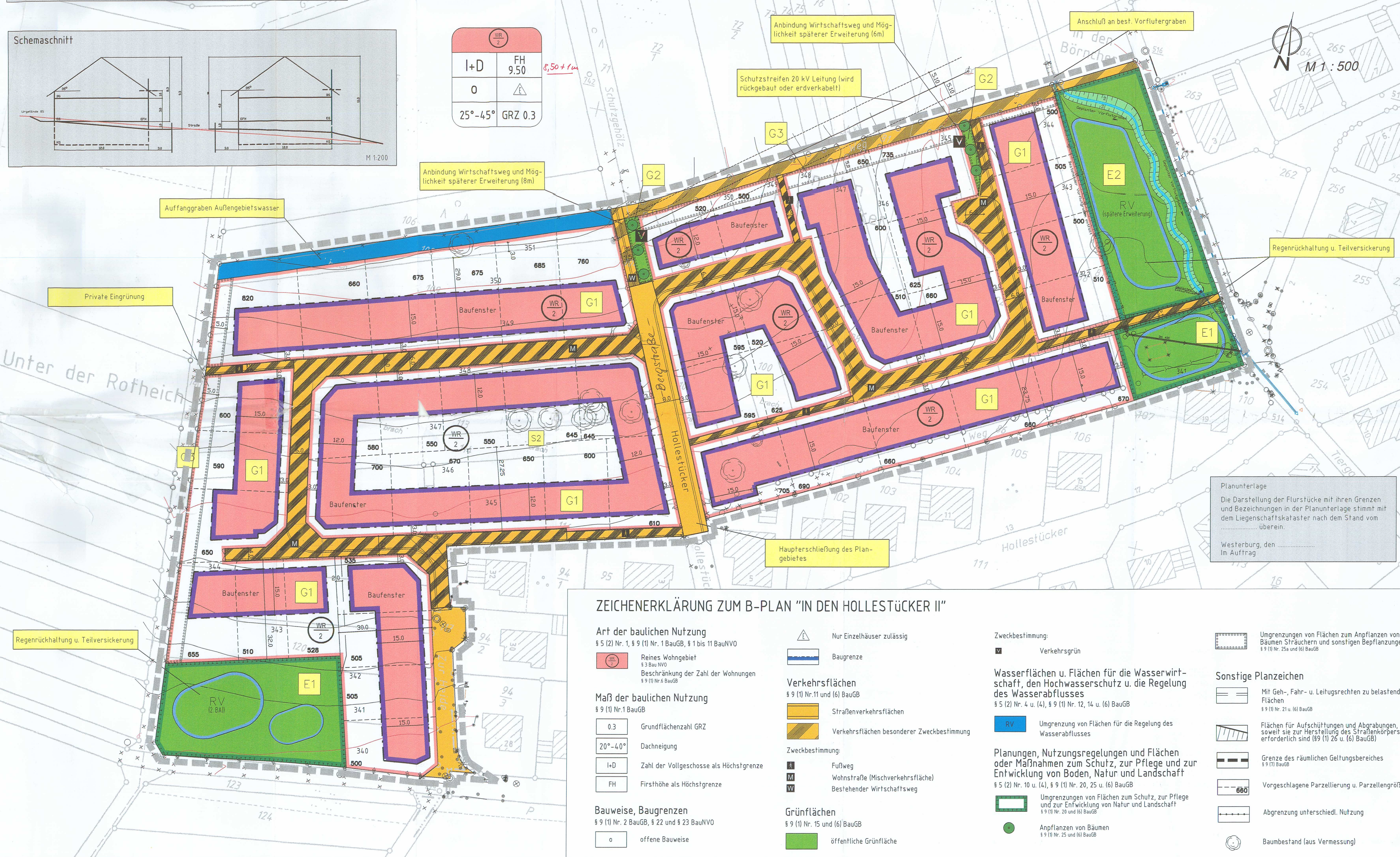
BEWOIS
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen wird besonders hingewiesen.

Bougebiet	
Zahl der Vollgeschosse	Maximale Firsthöhe
Bauweise	Einzelhäuser
Dachneigung	Grundflächenzahl

BEBAUUNGSPLAN "IN DEN HOLLESTÜCKER II", GUCKHEIM



I+D	FH 9,50	GRZ 0,3
0		



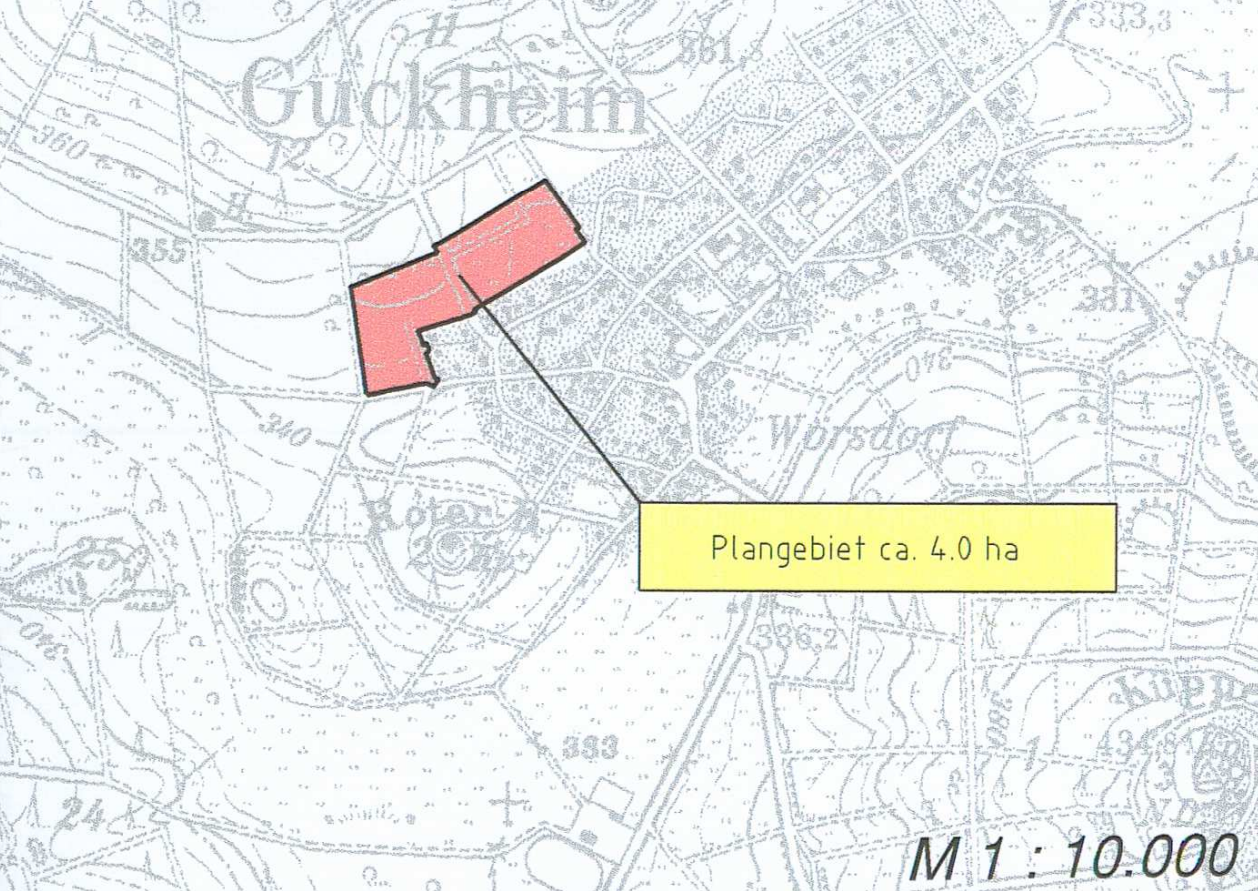
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Verordnung über die Ausgestaltung der Baupläne und die Darstellung des Flurstücks (Flurstücksgesetz)
- Par. 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 88 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
- Landespflegegesetz (LPfG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Sachverhalte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrsmittelverordnung - VIM-BImSchG)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DöSchPfG)
- Landesstraßengesetz (LStrG)
- Bundesfernstraßengesetz (BFStrG)
- Landeswassergesetz (LWG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

FLÄCHENBILANZ

Grundstücksflächen	28.442 m²
Parzellenzahl	47
Verkehrflächen	5.430 m² (19,1 %)
Haupterschließung	660 m²
Mischverkehrsfläche	3.135 m²
Fußwege	539 m²
Erschließungsflächen Bestand	1.596 m² (5,6 %)
Öffentliche Grünflächen	5.868 m² (20,7 %)
Plangebiet (gesamt)	149.000 qm

LAGEPLAN



ZEICHENERKLÄRUNG ZUM B-PLAN "IN DEN HOLLESTÜCKER II"

Art der baulichen Nutzung
§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO

Zweckbestimmung:
Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Verkehrflächen
Straßenverkehrsflächen
Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußweg
Wohnstraße (Mischverkehrsfläche)
Bestehender Wirtschaftsweg
Grünflächen
öffentliche Grünfläche

Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses
§ 5 (2) Nr. 4 u. (4), § 9 (1) Nr. 12, 14 u. (6) BauGB
Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 5 (2) Nr. 10 u. (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 u. (6) BauGB
Umgrenzungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB
Anpflanzen von Bäumen
§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB

Sonstige Planzeichen
Mit Geh.-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 (1) Nr. 21 u. (6) BauGB
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 u. (6) BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 (1) BauGB
Vorgeschlagene Parzellierung u. Parzellengröße
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
Baumbestand (aus Vermessung)

INDEX	ART DER ÄNDERUNG	DATUM	NAME
Projekt: Bouleitplanung der Ortsgemeinde Guckheim			
Ingenieurgesellschaft Dr. Stiekman + Jakob mbH 56457 Westeburg # An der Hofwiese 13 # Tel. 02663/9422-0			
VG Westeburg		Maßstab: 1 : 500	
Planbezeichnung: Bebauungsplan "In den Hollestücker II"		Bearb.: Schm. Dat.: Schm. Gedr.: Schm.	Datum: 07.05.2003 Pr. Nr.: 00 345 Anl. Nr.: