

ORTSGEMEINDE SCHLEID

BEBAUUNGSPLAN 'GESAMTORT'

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Inhaltsverzeichnis:

1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB)	3
1.1	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.....	3
1.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.2	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	4
1.3	FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	4
1.4	VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG.....	5
1.5	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND –LEITUNGEN.....	5
1.6	GRÜNFLÄCHEN.....	5
1.7	DIE MIT GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDEN FLÄCHEN	5
1.8	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	6
1.8.1	Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten baulichen Grundstücken.....	6
1.8.2	Eigenentwicklung von Gewässerrandstreifen entlang des Schleiderbaches (Ordnungsbereiche 'M 1')	6
1.8.3	Wasserdurchlässige Beläge.....	6
1.9	ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	6
1.9.1	Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen	6
1.9.2	Innere Durchgrünung der Dorf- und Wohngebiete	6

2	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBauO)	7
2.1	ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN	7
2.1.1	Dachform	7
2.1.2	Dachneigung	7
2.1.3	Dacheindeckung	7
2.1.4	Dachaufbauten und Dachflächenfenster	7
2.1.5	Fassaden- und Wandgestaltung	7
2.1.6	Farbgebung	8
2.1.7	Werbeanlagen	8
2.2	EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG	8
3	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften sowie Richtlinien	9
4	Anhang zu den textlichen Festsetzungen.....	10
4.1	PFLANZENLISTE	10

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO)

Für das Plangebiet werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

MD = Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
7. sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Gartenbaubetriebe

Unzulässig sind:

1. Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2
2. Tankstellen.

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVOAllgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie
3. nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO.

1.2 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Gemeinbedarfsflächen im Plangebiet erhalten folgende Zweckbestimmungen:

- Gemeindehaus
- Kirche

1.3 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Flächen werden zur Erhaltung hofnaher landwirtschaftlicher Flächen von Bebauung freigehalten.

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung 'WW' werden als 'Wirtschaftswege' festgesetzt.

1.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND –LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

In einem 15 m breiten Schutzstreifen (7,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse), der im Bebauungsplan dargestellten Mittelspannungsfreileitung der RWE Net AG, müssen die in der DIN VDE 0210 geforderten Sicherheitsabstände eingehalten werden. Zwischen den ruhenden bzw. ausgeschwungenen Leiterseilen bei größtem Durchhang der bestehenden 20-kV-Freileitung und Bauwerksteilen ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. Die vorstehenden Abstände gelten für Dächer mit einer Neigung von $>15^\circ$. Bei Dächern mit einer Neigung von $\leq 15^\circ$ ist ein Sicherheitsabstand zwischen Leiter und nächsten Bauwerksteil von 5m einzuhalten.¹

1.6 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen:

- 'Spielplatz'

1.7 DIE MIT GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDEN FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen gilt ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

¹ Vor der Errichtung von Gebäuden in dem Schutzstreifen ist die Vorlage von prüffähigen Bauantragsunterlagen erforderlich, damit das RWE daraufhin eine endgültige Stellungnahme abgeben kann.

1.8 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 8 und 8a BNatSchG)

1.8.1 Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten baulichen Grundstücken

Auf den privaten baulichen Grundstücken ist das hier anfallende unbelastete Oberflächenwasser (z.B. von Dachflächen) in dezentralen Mulden, Gräben, Teichanlagen und / oder breitflächig zu versickern oder zurückzuhalten.

Diese Anlagen haben einen Überlauf zu erhalten, um überschüssiges Wasser in die öffentlichen Abwasseranlagen zu übergeben.

1.8.2 Eigenentwicklung von Gewässerrandstreifen entlang des Schleiderbaches (Ordnungsbereiche 'M 1')

Die Flächen entlang des Schleiderbaches sind der natürlichen Sukzession und Eigenentwicklung zu überlassen; sich entwickelnde Pflanzenbestände sind zu dulden.

1.8.3 Wasserdurchlässige Beläge

Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sowie Befestigungen in Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken) zu gestalten.

1.9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.9.1 Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen

Außerhalb von Dorf- und Wohngebieten vorhandene Gehölzstrukturen (geschlossene Gehölzbestände und Einzelgehölze) sind dauerhaft zu erhalten.

1.9.2 Innere Durchgrünung der Dorf- und Wohngebiete

Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum oder Obsthochstamm und 5 Sträucher auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAU- ORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle Dachformen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

2.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) festgesetzt. Sie beträgt bei geneigten Dächern mindestens 15° und höchstens 48°. Für Nebengebäude und Garagen ist eine Dachneigung von mindestens 15° zulässig.

Aneinandergebaute Gebäude und Garagen müssen die gleiche Dachneigung und Firsthöhe haben.

2.1.3 Dacheindeckung

Die Dächer sind mit Natur- oder Kunstschiefer, Tonziegeln oder Dachbetonsteinen in den Farben naturrot bis rotbraun/braun oder schwarz/anthrazit zu decken.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen in Dachflächen integriert werden.

Ebenfalls zulässig sind Dachbegrünungen, Glasdächer und einfarbige Dacheindeckungen mit nicht glänzendem, strukturierten Blech in zink- und kupferfarbener Ausführung sowie in den Farben naturrot bis rotbraun/braun oder schwarz/anthrazit.

2.1.4 Dachaufbauten und Dachflächenfenster

Dachaufbauten und Dachflächenfenster haben ein Abstand von 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten.

Die Firstlinie von Dachaufbauten darf die Höhe der Firstlinie des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

2.1.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen. Fassaden mit Holz, Zink- bzw. Titanblech sowie Stein- und Betonmaterialien sind zulässig.

Unzulässig sind Vorhängefassaden aus Kunststoffteilen sowie die Verwendung von glänzenden Klinker.

Ebenfalls unzulässig sind Holzhäuser in Vollstammbauweise.

2.1.6 Farbgebung

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außen liegende Mauern und die Grundstückseinfriedungen sind nur weiß und aus weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne (Pastelltöne) zulässig.

Hiervon ausgenommen sind materialbedingte Farbtöne von zulässigen anderen Materialien (z.B. Holz, Zinkblech o.ä.).

Glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben sind als Außenanstriche der Wandflächen unzulässig.

2.1.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden nur an der Stätte der Leistung errichtet. Es sind zwei Werbeanlagen pro Gewerbetreibenden zulässig.

Werbeanlagen dürfen im Dorfgebiet eine Größe von 2% der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandeten Fassadenfläche, maximal jedoch 8m² nicht überschreiten.

Schriften sind horizontal anzuordnen und dürfen lediglich am oberen Abschluss des Erdgeschosses zwischen der Oberkante der Fenster des Erdgeschosses und der Unterkante der Obergeschossfenster angebracht werden. Sie haben von den o.g. Begrenzungen (Fenstern) sowie von Gliederungselementen der Fassade einen Mindestabstand von 20 cm einzuhalten.

Werbeausleger sind so anzuordnen, dass hierdurch die maximale Traufhöhe nicht überschritten wird.

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden auf den Grundstücken der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 5 m - gemessen über dem tatsächlichen Gelände - nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Fahnen.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen werden nicht ausgeführt.

2.2 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur landschaftstypische Hecken und Sträucher, Holzzäune sowie Mauern und schlichte Metallzäune zulässig. Sichtschutzhecken ausschließlich mit Nadelgehölzen sind als Einfriedung nicht zulässig. Sichtschutzmauern und Sichtschutzzäune sind im Vorgartenbereich auf der zur Erschließungsstraße orientierten Grundstücksgrenze nicht zulässig.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-
nichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält
die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanz-
beständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
3. Für die Bestimmung der Schutzabstände zu oberirdisch verlaufenden Stromleitungen
gilt die VDE-Norm 0210/5.69
4. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des
Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
5. Anpflanzungen sind mit dem RWE abzustimmen. Die Abstände zwischen Baumpflan-
zungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und un-
terirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und
Verkehrswesen zu berücksichtigen.
6. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
7. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und
-pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen
des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) unverzüglich gemeldet
werden.
8. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser nach § 26 und 27 LWG in Ver-
bindung mit § 7 WHG
9. Brauchwassernutzung
Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauch-
wasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rück-
haltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an. Überschüssiges
Brauchwasser, bzw. das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser
kann über ein getrenntes Leitungsnetz oder aber oberflächlich in die hierfür vorgesehe-
nen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. ver-
sickert werden.

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes "Gesamtort" der Orts-
gemeinde Schleid.

Schleid, den _____

.....
(Ortsbürgermeister)

4 ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

PFLANZENLISTE

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen (Punkt 1) sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans.

Obsthochstämme (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Apfelsorten:

Bohnapfel
Boskoop
Winterrambour
Eiserapfel
Kaiser Wilhelm
Schafsnase
Luxemburger Renette
Wiesenapfel

Birnensorten:

Pleiner Mostbirne
Nägelschesbirne
Gute Graue
Pastorenbirne
Alexander Lukas
Schweizer Wasserbirne

Zwetsche / Mirabelle:

Hauszwetsche
Ortenauer
Nancy

Kirschen:

Büttners Knorpelkirsche
Schneiders späte Knorpel

Laubbäume und Sträucher:

Laubbäume:

Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	-	Trauben-Eiche
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche

<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarz-Erle ²
<i>Betula pendula</i>	-	Hänge-Birke
<i>Castanea sativa</i>	-	Eßbare Kastanie
<i>Populus tremula</i>	-	Zitter-Pappel
<i>Betula pubescens</i>	-	Moor-Birke ³

Sträucher:

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Cytisus scoparius</i>	-	Besen-Ginster
<i>Rosa arvensis</i>	-	Feld-Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	-	Wilde Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	-	Himbeere
<i>Salix aurita</i>	-	Ohrweide ⁴
<i>Salix caprea</i>	-	Sal-Weide
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Trauben-Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel

Solitärsträucher, mit Ballen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Ilex aquifolium</i>	-	Stechpalme
------------------------	---	------------

2 ausschließlich in anzulegenden Mulden, Gräben oder sonstigen feuchten / wechselfeuchten Zonen anzupflanzen

3 dto.

4 dto.