



AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANES FÜR DAS TEILGEBIET „FASACKER“

der
Ortsgemeinde Ellern / Hunsrück

in der
Verbandsgemeinde Rheinböllen

im
Rhein-Hunsrück-Kreis

T E X T F E S T S E T Z U N G E N

- A. Textfestsetzungen
 - I. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- B. Hinweise

A. Textfestsetzungen

gem. § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9, BauGB)

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Das Teilgebiet des Bebauungsplanes „**Fasacker**“ liegt am südöstlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Ellern in den **Fluren 12 und 16**. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planurkunde mit einer starken, „schwarz“ gestrichelten Linie gekennzeichnet.

2. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Gemäß der BauNVO wird das geplante Gebiet ausgewiesen als :

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.....**WA**

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig :

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1, Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vorhaben ebenfalls allgemein zulässig :

Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 Anlagen für Verwaltungen

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden folgende, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vorhaben, **nicht** zugelassen :

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen (§ 17 Abs. 1 BauNVO) :

Vollgeschosse (Z)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
II *)	0,3	0,6

Aus Gründen des Bodenschutzes wird die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf max. **30 %** begrenzt.

*) siehe auch bei „Zahl der Vollgeschosse“ unter „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“

4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Talseitige Erschließung

Maximale Traufpunkthöhe (TH)

Das Gebäude darf auf seiner *vordersten, straßenseitigen* Außenwand, *gemessen senkrecht auf die Mitte der Straßenbegrenzung*, folgende maximalen Traufpunkthöhe (TH) haben.

Maximale Traufpunkthöhe : max. TH = **4,60 m**

Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt von Außenkante Außenmauerwerk und Oberkante Dachhaut. Bezugshöhe ist OK Randeinfassung der Straße.

Maximale Firsthöhe (FH)

Das Gebäude darf am First des Hauptbaukörpers, *gemessen senkrecht auf die Mitte der Straßenbegrenzung*, folgende maximalen Firsthöhe (FH) haben.

Maximale Firsthöhe : max. FH = **8,90 m**

Der First ist der Schnittpunkt der Oberkanten der Dachhaut. Bezugshöhe ist OK Randeinfassung der Straße.

Bergseitige Erschließung

Maximale Traufpunkthöhe (TH)

Das Gebäude darf auf seiner *vordersten, straßenseitigen* Außenwand, *gemessen senkrecht auf die Mitte der Straßenbegrenzung*, folgende maximalen Traufpunkthöhe (TH) haben.

Maximale Traufpunkthöhe : max. TH = **4,80 m**

Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt von Außenkante Außenmauerwerk und Oberkante Dachhaut. Bezugshöhe ist OK Randeinfassung der Straße.

Maximale Firsthöhe (FH)

Das Gebäude darf am First des Hauptbaukörpers, *gemessen senkrecht auf die Mitte der Straßenbegrenzung*, folgende maximalen Firsthöhe (FH) haben.

Maximale Firsthöhe : max. FH = **9,10 m**

Der First ist der Schnittpunkt der Oberkanten der Dachhaut. Bezugshöhe ist OK Randeinfassung der Straße.

5. Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung des Hauptgebäudebaukörpers muss entweder *trauf-* oder *giebelständig* zur Straßenachse verlaufen.

6. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Als Bauweise wird in dem Baugebiet gem. § 22 Abs. 1 BauNVO die offene (**o**) Bauweise (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO) festgelegt. Es werden nur **Einzelhäuser** zugelassen.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal **3 Wohnungen** begrenzt.

8. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen richtet sich nach den jeweils gültigen landesrechtlichen Vorschriften (LBauO). Bei den Zu- und Abfahrten der Garagen ist in Torbreite ein mindestens **5,50 m** tiefer Stauraum vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

Die gleichen Regelungen gelten auch für überdachte Stellplätze (Carports), d.h. auch hier ist ein Abstand von **5,50 m** einzuhalten. Grundsätzlich ist im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze jegliche Bebauung **ausgeschlossen**.

9. Überbaubare Grundstücksflächen (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

10. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die innergebietlichen Verkehrsflächen haben eine Breite von 6,00 m (Achse „A“) bzw. 5,50 m (Planstraßen „B, C, D, E“). Alle Straßen werden als gemischt-genutzte Verkehrsflächen (Einteilung in Fahr- und Gehbereich ohne höhenmäßige Trennung) ausgebildet. Die beim Straßenbau anfallenden **Böschungen** und geringfügige Anlageteile wie z.B. Mastfundamente, Rückenbeton etc. sind auf den Privatgrundstücken zu dulden. (siehe auch „Hinweise“)

11. Abwasserbehandlung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser/Regenwasser

Soweit Niederschlagswasser nicht auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden kann (Verwertung, Versickerung), ist die Einleitung in einen Oberflächenwasserkanal bzw. in die dargestellten Mulden bzw. Gräben vorzunehmen.

12. Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Bei dem Grundstück Nr. 9 und bei der privaten Grünfläche entlang der Parzelle 68/3 ist ein Schutzstreifen in einer Breite von 3,00 m eingetragen. Dieser dient der unterirdischen Verlegung einer 20 KV-Leitung des RWE. Er ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

13. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

13.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

13.1.1 Gestaltung der Entwässerungsflächen

Die nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Entwässerungsflächen innerhalb des Baugebietes (Grünstreifen zwischen den Baugrundstücken sowie nördliche bis nordöstliche Randbereiche des Plangebietes) sind als flache Gräben bzw. Mulden mit geringen Böschungsneigungen naturnah auszubilden und zu begrünen (dazu s.u.).

Es sind – außerhalb evtl. zur Mindestdimensionierung von Rückhaltekapazitäten erforderlicher Erdbecken - am natürlichen Geländeverlauf orientierte, möglichst flache Mulden herzustellen, die jedoch so bemessen und gestaltet sind, dass kein (teichähnlicher) Dauerstau entsteht, der die Grasnarbe (welche die Belüftung und somit die Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet) zerstört. Sohlebenen und Sohllinien der Mulden sollten horizontal liegend hergestellt und unterhalten werden, um eine möglichst gleichmäßige Versickerung des Wassers zu erzielen. Ist in Gefällstrecken eine kaskadenartige Anordnung von Versickerungsmulden erforderlich, dürfen keine Erdanschüttungen erfolgen, die über die natürliche Geländeoberkante hinausragen. Steinschüttungen, die als Erosionsschutz in den Entwässerungsgräben eingebracht werden, sind mit Mutterboden abzudecken und ebenfalls durch Rasenansaat (ggf. mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen) zu begrünen.

Zunächst sollten mehrere Schnitte pro Jahr erfolgen, bis eine widerstandsfähige Gründecke entstanden ist. Der erste Schnitt kann bereits im Mai erfolgen, das zunächst noch in geringer Menge anfallende Schnittgut kann auf den Flächen verbleiben. Später ist eine zweimalige Mahd jährlich ausreichend, das Schnittgut ist dann jeweils abzuräumen. Mahdzeitpunkt: zwischen Mitte Juni und Ende September/Anfang Oktober. Die Mahd sollte abschnittsweise erfolgen, damit jederzeit ungeschnittene Bereiche als Rückzugs- bzw. Ausweichlebensraum für die tierischen Bewohner zur Verfügung stehen.

Es sind auf diesen Flächen - ungefähr an den im Bebauungsplan eingezeichneten Standorten - Bäume I. oder II. Ordnung aus der beigefügten Pflanzenliste gemäß den Vorgaben im Landschaftsplan zu pflanzen. Die eingezeichneten Standorte sind beispielhaft und können der Entwässerungsplanung angepasst werden; dabei darf jedoch die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden. Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens erforderlich: Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

13.1.2 Gestaltung der Öffentlichen Grünflächen im Süden des Geltungsbereiches

Auf den Öffentlichen Grünflächen im Südwesten und im Südosten des Geltungsbereiches ist (westlich der Planstraße auf der ganzen Fläche, östlich der Planstraße nur beiderseits des Lärmschutzwalls) - gemäß der Vorgaben im Landschaftsplan - eine naturnahe Wiesenfläche mit vereinzelt Bäumen herzustellen. Die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland ist zunächst durch Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung und dauerhaften Verzicht auf Düngung und sonstigen Nährstoffeintrag zu initiieren.

Die Wiese ist einmal jährlich ab der 2. Junihälfte zu mähen, in den Randbereichen zum Lärmschutzwall hin genügt eine Mahd in jedem 3. Jahr (September / Oktober). Das Mahdgut ist - zur erwünschten Ausmagerung des Standortes - jeweils abzuräumen.

Zudem ist ungefähr an den im Bebauungsplan eingezeichneten Standorten eine lockere Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen lokaltypischer Sorten (mit anschließender Pflege) und / oder von standortgerechten Wildobst-Bäumen (*Sorbus*-Arten, Walnuss, Vogelkirsche etc.) aus der beigefügten Pflanzenliste in der dort vorgegeben Mindestqualität vorzunehmen, wie im Landschaftsplan beschrieben. Die eingezeichneten Standorte sind beispielhaft und können variieren; dabei darf jedoch die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden.

Abgängige Exemplare sind in der darauf folgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.

13.1.3 Gestaltung der Grünstreifen am Ost- und am Nordrand des Geltungsbereiches

Auf den auch als Öffentliche Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Grünflächen am Ost- und am Nordrand des Geltungsbereiches sind zum Aufbau einer lockeren (zur freien Landschaft hin aber nicht abschirmenden) Ortsrandeingrünung an den nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB bezeichneten Stellen Bäume I. und II. Ordnung zu pflanzen. Die eingezeichneten Standorte sind beispielhaft und können davon variieren (am Nordrand bspw. in Abstimmung mit anzuordnenden Mulden); dabei darf jedoch die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden.

Es sind zu den angrenzenden Parzellen außerhalb des Geltungsbereiches (im Norden Landwirtschaft, im Osten Wirtschaftsweg) die nach Nachbarschaftsrecht einzuhaltenen Grenzabstände zu beachten.

Es sind ausschließlich Arten aus der beigefügten Pflanzenliste in der dort vorgegebenen Mindestqualität zu verwenden. Schwarzerlen und Weiden sind nur unmittelbar an Versickerungsmulden oder auf deren Sohle als vollständige Pflanzen oder Steckhölzer (Weiden) zu pflanzen.

Alle hochstämmigen Bäume sind anzupfählen und mit Verbisschutz zu versehen. Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens erforderlich:

Die übrigen freibleibenden nicht bepflanzten Flächen (außerhalb der ggf. mit Spezialmischungen anzusäenden Versickerungsbereiche) sind mit Landschaftsrasen (der Mischung RSM 7.1.2 – Standard mit Kräutern, Aufwandmenge 20 g / qm oder vergleichbaren Mischungen) anzusäen und zweimal jährlich zu mähen.

13.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

13.2.1 Die festgesetzten Fußwege sind wasserdurchlässig zu befestigen. Geeignet sind z.B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite > 2 cm) oder Schotterrasen.

13.2.2 Gestaltung und Bepflanzung des Lärmschutzwalls

Bei der Gestaltung des Lärmschutzwalls im Südosten des Geltungsbereiches sind - zur besseren Einbindung des neuen Erdkörpers in den Landschaftsausschnitt – folgende Kriterien zu beachten:

- Vermeidung rein ´geometrisch` wirkender Erdkörperabschnitte,
- Vermeidung linear ausgebildeter Ränder an der Böschungsoberkante - anzustreben sind mehr oder weniger organisch wirkende Kronen und Böschung-Fuß-Verläufe, unregelmäßige Abrundungen bzw. naturnähere, geschwungene Ausrichtungen der Böschungslinien
- Belassen von Mulden, Senken oder kleineren Hügeln bei der Oberflächen- ausbildung.

Die Böschungsflächen sind locker mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern aus der beigefügten Pflanzenliste zu bepflanzen.

Die genaue Art der Bepflanzung bleibt der Ausführungsplanung überlassen. In jedem Fall ist eine höhengestufte und abwechslungsreiche Pflanzung von (vor allem in der Anwuchsphase trockenheitsverträglichen) Gehölzen vorzunehmen, welche die

Wirkung des Walls als mehr oder weniger geometrisch regelmäßiger ´Erd-Körper` kaschiert oder zumindest mindert.

13.3 Sonstige Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

13.3.1 Baumpflanzung im Vorgartenbereich der privaten Grundstücke

In jedem Vorgarten (Bereich zwischen Erschließungsstraße und dem Hauptgebäude) ist mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum oder 1 standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Ausnahme bildet das Baugrundstück Nr. 5 (südwestlich des Wendehammers in 'Planstraße B'), wo statt einer Neupflanzung der Erhalt eines Birnbaumes festgesetzt ist.

Die eingezeichneten Standorte sind beispielhaft und können geringfügig variieren. Zur Erzielung eines möglichst einheitlichen Charakters bzw. einer möglichst harmonischen Außenwirkung sollte der Baum jedoch möglichst etwa in der Mitte der Grundstücksbreite und in einem Abstand von ca. 1,50m bis 3,0m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze gepflanzt werden; bei Eckgrundstücken kann der Bauherr entscheiden, an welche der beiden Straßentrassen der Baum gepflanzt wird.

An Bäumen I. oder II. Ordnung sind heimische Arten aus der beigefügten Pflanzenliste oder zumindest Kulturformen der genannten Arten zu verwenden. Als Obstbäume sind alte Regionalsorten zu wählen, wie sie beispielhaft ebenfalls in der Pflanzenliste aufgeführt sind.

Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm,

Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, Stammumfang ab 7 cm, Stammhöhe 160-180 cm.

13.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

Der Birnbaum (*Pyrus communis*) auf dem Baugrundstück Nr. 5 im Südwesten des Geltungsbereiches ist dauerhaft zu erhalten. Der Baum ist gemäß DIN 18920 zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten. Dieser Schutz ist bereits durch das einfache Abstecken bzw. Markieren des Traufbereiches des Baumes (Radius von mindestens 5m um den Stamm) zu erreichen. In diesen Bereichen ist das Befahren mit schwerem Gerät ebenso zu unterlassen wie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und -geräte.

Bei Verlust ist der Bestand – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig zu ersetzen.

13.5 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen im öffentlichen und privaten Raum

a) **Bäume**

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Fagus sylvatica - Rotbuche
 Fraxinus excelsior - Esche
 Juglans regia - Walnuss
 Quercus robur - Stieleiche
 Salix alba - Silber-Weide
 Salix fragilis - Bruch-Weide
 Salix x rubens - Fahl-Weide
 Tilia cordata - Winterlinde
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde
 Ulmus carpiniifolia - Feldulme

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
 Alnus glutinosa - Schwarzerle
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Malus sylvestris - Wildapfel
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Prunus padus - Traubenkirsche
 Pyrus pyraeaster - Wildbirne
 Sorbus aria - Mehlbeere
 Sorbus domestica - Speierling
 Sorbus torminalis - Elsbeere

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Corylus avellana - Waldhasel
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare - Rainweide
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Prunus mahaleb – Weichselkirsche
 Prunus spinosa – Schlehe
 Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
 Rhamnus frangula - Faulbaum

Ribes alpinum - Johannisbeere
 Rosa arvensis - Feldrose
 Rosa canina - Hundsrose
 Rosa rubiginosa - Weinrose
 Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
 Salix cinerea - Grau-Weide
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus - Wasserschneeball

c) Obstbäume

Äpfel: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der Sorten 'Grahams Jubiläum' und 'Bittenfelder')

Bohnapfel	Gewürzluiken	Brettacher	Hauxapfel
Roter Boskoop	Schafsnase	Winterrambour	Rote Sternrenette

Birnen: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der 'Kirchensaller Mostbirne')

Alexander Lucas	Bosc`s Flaschenbirne	Pastorenbirne	Weiler'sche Mostbirne
Gute Graue	Gute Luise	Clapps Liebling	Gellerts Butterbirne

Pflaumen: (Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage)

Hauszwetsche	Graf Althans	Ortenauer	Zimmers Frühzwetsche
Lützelsachser Frühzwetsche		Bühler Frühzwetsche	

Kirschen: (auf Vogelkirschensämling)

Geisepitter	Untertländer	Hausmüllers Mitteldicke	Große Prinzess-Kirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche		Hedelfinger Riesenkirsche	
Frühe Rote Meckenheimer		Büttners rote Knorpelkirsche	

Mirabellen, Renekloden: (Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage)

Nancymirabelle	Große Grüne Reneklude	Reneklude aus Oullins
----------------	-----------------------	-----------------------

oder vergleichbare Regionalsorten.

Mindest-Pflanzqualitäten (**falls nicht anders angegeben**):

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit Dreibock anzupfählen, in den Randbereichen ist ein Verbissschutz anzubringen.

13.6 Ersatzmaßnahmen / Abbuchung vom kommunalen Ökokonto

Die erforderlichen Ersatzflächen werden vom Ökokonto der Ortsgemeinde abgebucht.

Es stehen zwei Flurstücke mit insgesamt 6.496 qm zur Verfügung, die von intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen in extensiv zu pflegende Streuobstwiesen umgewandelt wurden. Mit Schreiben vom 11.10.2005 hatte die Untere Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Rhein-Hunsrück diese beiden Parzellen in der Gemarkung Ellern (Flur 11, Flst. 12, 3.856 qm groß sowie Flur 17, Flst. 256, 2.630 qm groß) als Ökokonto-Flächen anerkannt und die Einbuchung der beiden Flächen bestätigt.

Beide Flächen sind nach den Vorgaben der 'Förderrichtlinien Umweltschonende Landbewirtschaftung' (FUL) wie folgt zu pflegen: Mahd zweimal jährlich; 1. Mahd nicht vor 2. Juni-Hälfte mit Abfuhr des Schnittguts, 2. Mahd mindestens 6 Wochen später (diese ggf. auch als Mulchmahd möglich). Ziel ist die Entwicklung einer naturraumtypischen Glatthaferwiese.

Die Ausbuchung der für die vorliegende Bebauungsplan-Änderung in Anspruch zu nehmenden Teilflächen von 4.389 qm bei der Unteren Naturschutzbehörde muss seitens der Ortsgemeinde rechtzeitig (vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und damit vor Rechtskraft des Bebauungsplanes) veranlasst werden.

14. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen § 9 Abs.1a S.2 BauGB sowie § 135a und b BauGB

Alle Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB, auch auf Flächen in Verbindung mit Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB, sowie alle Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1

Nr.25a BauGB im öffentlichen Bereich werden den öffentlichen und privaten Grundstücken, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, in folgenden Anteilen zugeordnet:

Anteil gemeindliche Erschließungsanlagen:	28,27 %
Anteil private Grundstücke:	71,73 %

Die auf Grund der genannten Festsetzungen entstehenden Kosten werden entsprechend einer zu erlassenden gemeindlichen Satzung gemäß §135c BauGB in Höhe des angegebenen Anteils von den Eigentümern der privaten Grundstücke erhoben, denen die Festsetzungen zugeordnet sind.

Als Verteilungsmaßstab wird, gemäß § 135b BauGB, die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen herangezogen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) in der jetzt geltenden Fassung.

Anzahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) beträgt **II**.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach den landesrechtlichen Vorschriften (LBauO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

*Zu dem 1. Vollgeschoss im aufgehenden, umlaufend in voller Geschosshöhe freistehenden Mauerwerk ist je nach Geländeverlauf **entweder** ein 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss **oder** ein 2. Vollgeschoss im Kellergeschoss zulässig.*

(siehe auch Systemskizzen)

Dachgestaltung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel- (**SD**), Pult- (**PD**) und Walmdächer (**WD**) und daraus abgeleitete Formen von **20° bis 48°** Neigung zulässig.

Es sind ausschließlich **harte** Bedachungen zulässig.

Flachdächer werden nur für Garagen und Nebenanlagen zugelassen.

Die Farbe der Dacheindeckung muss landschafts- und regionaltypisch sein (z.B. Schiefer, Schiefergrau, etc.). Grelle und reflektierende Farben sind zu vermeiden.

Anlagen auf der Dachfläche zur Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen o.ä.) sind **zulässig**. Diese müssen in ihrer Gestaltung jedoch möglichst unauffällig gehalten werden.

Kniestock

Ein Drempe (Kniestock) ist zulässig. Die festgelegten Traufpunkthöhen dürfen allerdings dadurch nicht überschritten werden.

Fassaden, Außenwandflächen

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind reflektierende Materialien **unzulässig**. Die Umfassungswände (Außenwandflächen) sind mindestens in **feuerhemmender** Ausführung herzustellen.

Einfriedungen

Einfriedigungen entlang von Grundstücksgrenzen sind zulässig. Sie dürfen allerdings straßenseitig und an seitlichen Grundstücksgrenzen (abgehend von der

Straßenbegrenzung bis in Höhe der vorderen Baugrenze) nicht höher als **1,00 m** sein und in Form von Hecken oder Holzzäunen errichtet werden. Ein fester, massiver Sockel bis zu einer Höhe von 30 cm ist zulässig, soweit die Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschritten wird.

An Kurven und Einmündungen dürfen die vorgenannten Einfriedungen, Bepflanzungen und Sichthindernisse jeglicher Art (z.Bsp. Lagerungen) eine Höhe von **0,80 m** über der Straßenoberkante nicht überschreiten.

Alle vorbezeichneten Einfriedungen müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von min. **32 cm** haben. *Zusammen mit dem Rundbordstein der Straße wird dann ein **Schrammbord** von **0,50 m** erreicht.*

Vorgärten

Vorgärten dürfen nur bis zu einem Anteil von 50% für Kfz-Stellplätze, Zufahrten oder Eingänge genutzt werden. Der verbleibende Anteil ist gärtnerisch zu gestalten bzw. zu unterhalten und darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Abgrabungen, Anschüttungen

Geländemodellierung (Abgrabungen und Anschüttungen abweichend vom Urgelände) auf den Baugrundstücken ist parallel zur hinteren Grundstücksgrenze erst in einem **Abstand von 3,00 m** und parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erst in einem **Abstand von 1,00 m** zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen die im **fertig modellierten Zustand** eine Höhe von **1,50 m** überschreiten, sind unzulässig.

Außenanlagen

Außenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit nachweislich dauerhaft **versickerungsfähigem Material** zu befestigen wie z. Bsp. wassergebundener Decke, Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbar wirksame Materialien.

Geräuschmissionen / Schallschutz

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten vom 19.12.02 (Auftrag Nr. 10564) sowie dem Nachtrag vom 07.09.05 des Ingenieurbüro Pies müssen gegenüber den Geräuschmissionen der Nutzung des südlich gelegenen Sportplatzes verschiedene schallschutztechnische Maßnahmen getroffen werden. Der in der Planurkunde dargestellte Erdwall mit den eingetragenen Dammkronenhöhen von **435,50 müNN** bis **436.00 müNN** schützt das **EG** der angrenzenden Gebäude und deren Außenwohnbereich. Für die Grundstücke mit der **Nr. 1** sowie **Nr. 25 bis Nr. 29** gelten folgende Festsetzungen : Befinden sich Wohn- und Schlafräume in einem **Ober- oder Dachgeschoss**, dessen Fußboden höher als i.M. **3,00 m über** der Straßenbegrenzung liegt, so dürfen *in Richtung Sportplatz* **keine** offenbare Fensteranteile angeordnet werden. Nur **Nebenträume**, die nicht zum dauernden Aufenthalt bestimmt sind wie z.B. Flure, Lagerräume, Bad, WC, reine Kochküchen, etc. dürfen in Richtung Sportplatz offenbare Fensteranteile haben. Für alle weiteren Grundstücke sind aus schalltechnischer Sicht keine Maßnahmen erforderlich. Auf die vorgenannten schalltechnischen Gutachten wird verwiesen.

B. Hinweise

1. Allgemeines

Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Örtlichkeit nur verbindlich für folgende Linien und Abmessungen :

- Abstände von vorhandenen Punkten.
- Abstände der Baugrenzen zu den Straßenbegrenzungslinien.
- Abstände der Baugrenzen zueinander.

2. Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes einschließlich der Zeichenerklärung ist in Verbindung mit diesem Text maßgebend für die Handhabung.

Die baurechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl.S.2414) in der jetzt geltenden Fassung.

Die Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der jetzt geltenden Fassung.

§ 88 Abs. 6 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365 ff) in der jetzt geltenden Fassung.

§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.90 in der geltenden Fassung.

3. Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend den Zielen des geänderten Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (in der Fassung vom 22. Januar 2004, GVBl. S 53, zuletzt geändert am 05. April.2005, GVBl. S. 98) vorrangig auf den einzelnen Grundstücken zurückgehalten, verwertet oder versickert werden. Private Rasenflächen sollen als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann.

Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden.

Ist eine vorgenannte Rückhaltung bzw. Versickerung auf den Privatgrundstücken nachweislich nur teilweise oder gar nicht möglich, so kann das überschüssige Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand in den Oberflächenwasserkanal innerhalb der Straße bzw. in die dafür vorgesehenen Gräben eingeleitet werden.

Darüber hinaus wird empfohlen, je Gebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 6,00 m³ Fassungsvermögen zu installieren, um das Wasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen.

Bauherr und Entwurfsverfasser sind verpflichtet, sich bei der Planung ihrer Gebäude eingehend über das Entwässerungssystem für Abwasser und Niederschlagswasser bei den Verbandsgemeindewerken zu informieren.

4. Stromversorgung

Die Baugrundstücke werden im Zuge der Erschließung des Gebietes an das öffentliche Stromversorgungsnetz mittels ca. 2,00 m langen Anschlussleitungen (Strom), die auf die Grundstücke verlegt werden, angeschlossen. Die Vorab-Hausanschlüsse werden bei späterer Bebauung bis zu den Gebäuden verlängert. Die Kabel stehen unter Spannung. Mit den Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit RWE begonnen werden.

5. Böschungen

Die jetzt bestehenden Höhenlagen werden sich beim Bau der Straßen verändern. Dadurch entstehen auch Böschungen auf den Baugrundstücken. Bauherr und Entwurfsverfasser müssen sich vor Beginn der Planungen über die neuen Höhenverhältnisse anhand der Erschließungsplanung informieren.

6. Lärmschutzwall

Beim Herstellen des Lärmschutzwalles sind die Vorgaben des Regelwerkes „Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ zu beachten.

7. Umwelt- bzw. naturschutzfachliche Belange

Für das Baugebiet wurde ein Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan erstellt. Er ist - als selbstständiges Planwerk mit Textteil und 2 Karten – als förmlicher Bestandteil der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan anzusehen und dieser beigelegt.

8. Baugrundstücke

Die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind nicht bindend. Die verbindlichen Grundstücksgrenzen werden später durch eine katasteramtliche Vermessung hergestellt. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen wurden in Form einer unterbrochenen magenta-farbenen Linie (siehe Zeichenerklärung) eingetragen.

9. Archäologische Funde

Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16 – 21 Denkmalschutz- und –pflegegesetz Rheinland Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz.

10. Sonstige Hinweise

Auf die geltende Landesverordnung über Bauunterlagen und bautechnische Prüfung vom 16. Juni 1987, geändert durch LVO vom 27. März 1999 wird verwiesen.

55497 Ellern / Hunsrück
Ortsgemeinde Ellern

(Tuldi)
Ortsbürgermeister