

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu dem Bebauungsplan "Brunnenstraße" in der Ortsgemeinde Rammelsbach

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBAUORDNUNG (LBauO) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Als Art der baulichen Nutzung werden WA (allgemeines Wohngebiet) und MI (Mischgebiet) festgesetzt.
- b) Als Maß der baulichen Nutzung gelten:

WA	-	Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3	Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,7
MI	-	Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4	Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8
- c) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind eingeschossig bis maximal 40 m² Grundfläche zugelassen.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- b) Auf den im Absatz 1.2 a) angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mindestens 5,0 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- c) Ausnahmen vom Stauraum nach Absatz 1.2 b) können bei sehr schwierigen Geländebedingungen (z. B. stark abfallendes Gelände) zugelassen werden, wenn als Ersatz unmittelbar daneben ein Stellplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- d) Im übrigen sind die Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan festgesetzten Hauptfirstrichtungen gelten nicht für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen.

1.4 Gebäudehöhe

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen die Gebäude talseitig eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und bergseitig eine maximale Traufhöhe von 3,50 m nicht überschreiten. Im Mischgebiet ist talseitig eine max. Traufhöhe von 9,00 m und bergseitig eine max. Traufhöhe von 6,00 m zulässig. Die Festlegung der Höhen bezieht sich auf die Traufe und somit Dach/Wandschnitt, bezogen auf das natürliche Gelände (siehe Schemaschnitt).

1.5 Stellplätze und Garagen

- a) Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie auf Grund der Landesbauordnung (LBauO) und anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden, mind. jedoch zwei Stellplätze pro Wohneinheit (einschl. Besucherparkplatz).
- b) Statt der Stellplätze nach Absatz 1.5 a) können Garagen hergestellt und dann auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden, wenn ein Stauraum nach Absatz 1.2 b) hergestellt wird.
- c) Stellplätze oder Garagen sind nur in dem nach Absatz 1.5 a) festgesetzten Umfang zulässig.
- d) Die Garagen sind bei den talseitigen Gebäuden in den Hauptbaukörper zu integrieren.
- e) Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu erstellen (z. B. weiffugiges Pflaster, Rasengittersteine).

1.6 Aufschüttungen

Aufschüttungen an den natürlichen Geländeflächen sind bis maximal 1,0 m gestattet. Vorstehendes gilt nicht für Angleichung bzw. Anböschung an den Gebäudegiebeln. Terrassenanfüllungen sind bis max. 2,0 m Tiefe statthaft.

1.7 Böschungsflächen (Duldung)

Im Zuge der Erschließung kommen Böschungsflächen auf die zukünftigen Baugrundstücke zu liegen.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 bzw. 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hausgarten max. zu 10 % zu befestigen (Sitzplätze, Wege o. ä.). Mindestens 70 % der nicht überbaubaren Fläche ist als Grünfläche anzulegen. Mindestens 20 % der Flächen sind mit vorwiegend einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (Beispiele siehe Pflanzliste). Dabei ist mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung vorzusehen; die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen ist auch möglich. Auf den gekennzeichneten Flächen entlang der Grundstücksflächen werden freiwachsende Hecken aus vorwiegend heimischen Arten gepflanzt.
- Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend Blatt 2, DIN 18915, abzuschleiben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern.

- Die bei dem Bauaushub anfallenden Erdmassen sind auf den Baugrundstücken einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren.
Bei den Erdmassen, die im Rahmen der Erschließung anfallen, wird überprüft, ob sie einer Wiederverwertung zugeführt werden können.
- Die gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Sofern bauarbeitenbedingte Beschädigungen des Wurzel-, Stamm- oder Kronenbereiches von Hochstämmen zu befürchten sind, sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 durchzuführen. Sind Rodungen unvermeidbar, sollten sie außerhalb der Vegetationszeit (Oktober - Februar) stattfinden.
- Hof-, Terrassenflächen etc. sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Gittersteine, breitfugiges Pflaster oder in Form von Fahrspuren) zu erstellen. Die befestigten Flächen sind so anzulegen, daß das Oberflächenwasser den Gartenflächen zugeführt wird (WA).
- Die Fußwege sind - je nach Frequentierung in wassergebundener Wegedecke oder mit in Sand verlegtem, möglichst breitfugigem Pflaster oder Plattenbelag - anzulegen. Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien wie Beton, Asphalt oder Betonunterbauten sind nur zu verwenden, wenn dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidbar ist (WA).
- Die Lage von Leitungen ist so festzulegen, daß ein Abstand von jeweils min. 2,0 m zu den in dem öffentlichen Verkehrsraum ausgewiesenen Bäumen eingehalten wird.
- Fassadenbegrünungen sowie Dachbegrünung sind erwünscht.
- Die vorhandenen, nicht mehr genutzten Schotterflächen werden rückgebaut.
- Auf den Flurstücken Nr. 716 bis 719/2 werden Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchgeführt. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind zu 65 % den durch die Bauflächen und zu 35 % den durch die Straße verursachten Eingriffen zuzuordnen.

Es werden folgende Maßnahmen durchgeführt

- Neuanlage und dauerhafte Erhaltung einer Streuobstwiese:
Auf den o. g. Flurstücken werden Obstbaum-Hochstämme (Arten - siehe Pflanzliste) im Abstand von 10 - 15 m gepflanzt. Das Grünland bleibt als Unterwuchs erhalten, aber extensiv genutzt. Die Baumscheiben werden bis zum vierten Jahr offengehalten. Die Düngung, die mit organischem Material (z. B. Kompost, Grüngut) durchgeführt wird, reduziert sich auf den Baumscheibenbereich.
Zur extensiven Grünlandpflege wird der Mähzeitpunkt nach dem 15.06. gelegt. Das Mähgut wird abgeräumt, jedoch mindestens bis zum nächsten Tag auf der Fläche gelassen, damit das Schnittgut noch aussamen kann.
- Pflanzung von Hecken:
Entlang der geplanten Streuobstwiese werden Hecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Heistern gepflanzt.

Für das Mischgebiet gilt außerdem:

- Entlang der Parzellengrenzen zwischen Betrieben sind beidseitig in einer Breite von je 2 m standortgerechte freiwachsende Hecken oder Gehölzgruppen zu pflanzen und zu erhalten.
Geeignete Arten: siehe Pflanzliste

- Es empfiehlt sich, Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 50 m² in geeigneter Weise flächig zu begrünen. Geeignete Arten: siehe Pflanzliste
Flachdächer ab einer Größe von mehr als 100 m² sollten ebenfalls begrünt werden.
- Oberflächenbeläge für befestigte Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen gearbeitet wird (z. B. Zufahrten und Stellplätze), sind mit wasserdurchlässigen Decken (z. B. Schotterrassen, Rasengittersteine) anzulegen.
- Bei Stellplatzanlagen ist pro 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Geeignete Arten: siehe Pflanzliste

Hinweise:

- Die Durchführung der vorgenannten grünordnerischen Maßnahmen sollte durch die Gemeinde in regelmäßigem Abstand von ca. 3 Jahren kontrolliert werden.
- Die anzupflanzenden Bäume sind nicht lagegetreu dargestellt.

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist folgende Pflanzliste zu beachten:

Gehölze zur Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen (g = großer Baum)

Bäume

Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior (g)
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur (g)
Spitzahorn	Acer platanoides (g)
Bergahorn	Acer pseudoplatanus (g)
Sandbirke	Betula pendula (g)
Hochstämmige Obstbäume	Prunus- und Malus-Sorten (private Grünfläche)
Walnuß	Juglans regia (g)
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata (g)

Sträucher/Heister

Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
u. a. Wildrosen	
Salweide	Salix caprea
Obstsorten	Prunus- und Malussorten
Beerensträucher	Rubus- und Ribes-Arten
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Liguster	Ligustrum vulgare

Geeignete Pflanzenarten zur Fassadenbegrünung (S = Selbstklimmer)

Gemeinde Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia "Engelmanii" (S)
	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (S)
Spindelstrauch	Euonymus fortunei "Radicans" (S)
Efeu	Hedera helix (S)
Immergrüne Heckenkirsche	Lonicera henryi
Glycinie	Wisteria sinensis

Geeignete Pflanzenarten zur Dachbegrünung

Eine kleine Auswahl der zur Dachbegrünung geeigneten Pflanzenarten sind nachfolgend aufgeführt:

Dost	Oreganum vulgare
Mauerpfeffer	Sedum-Arten
Sand-Thymian	Thymus serpyllum
Königskerze	Verbascum-Arten

Geeignete Obst-Arten

- Apfel:
Goldrenette, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm Kohlapfel, Ontario, Rheinischer Bohnapfel, Roter Boskoop, Schafnase, Winterrambour, Siebenschläfer
- Birne:
Alexander Lucas, Conference, Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne
- Zwetschge und Mirabellen:
Hauszwetschge, Nancymirabelle
- Süßkirsche:
Große schwarze Knorpelkirsche, große Princesskirsche, Hedelfinger Riesenkirsche

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachformen

- a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen.
- b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z. B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

2.2 Dachneigungen

- a) Die Dachneigung beträgt in dem allgemeinen Wohngebiet 30° bis 48°, in dem Mischgebiet min. 15°.

- b) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.
- c) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen. Die Dachneigung der Garagen sollte dem Hauptgebäude angepaßt werden.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z. B. Dachgauben) sind zugelassen. Die Gaubenzlänge darf höchstens 2/3 der Traufzänge betragen und diese nicht unterbrechen.

2.4 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen

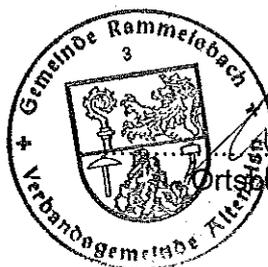
An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen (störenden) Farben und glasiertem Material untersagt.

2.5 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 60 cm errichtet werden. Für die Zufahrten der Garagen sind Flügelmauern entsprechend dem Geländeeinschnitt zulässig. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material entlang den Verkehrsflächen ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedungen gilt Ziffer 2.4 dieser Textfestsetzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,00 m über OK Bürgersteig nicht überschreiten.

Von Einfriedungen in Form von dicht gepflanzten Nadelhölzern ist abzusehen, statt dessen können Laubgehölze wie z. B. Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) verwendet werden.

Rammelsbach, den 26. Nov. 1998



Ortsbürgermeister -

27.09.96
Rh/Mh/Sti/Kh

geändert: 17.11.97
Mh/Kh

geändert: 05.05.98
Wd/Kh

geändert: 24.06.98
Mh/Kh