



BEBAUUNGSPLAN „FÄHRSTRASSE“

- TEXTFESTSETZUNGEN -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-Ortsgemeindeplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
und der Behörden sowie
sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Projekt:

Ortsgemeinde Rheinbrohl
Bebauungsplan „Fährstraße“
Textfestsetzungen

Stand:

15.05.2023

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 BAUNVO)	5
2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)	5
3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO)	7
4	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)	8
5	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) NR. 5 BAUGB)	8
6	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)	8
7	VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 10 BAUGB)	8
8	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN/ -LEITUNGEN (§ 9 (1) NR. 13 BAUGB)	9
10	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)	9
11	ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZ-GESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORSCHRIFTEN (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)	10
12	ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) NR. 25 A BAUGB)	11
13	HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (3) BAUGB)	13

B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)	14
1	ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) NR.1 LBAUO)	14
2	DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) LBAUO)	14
3	GESTALTUNG VON ABSTELLPLÄTZEN FÜR MÜLLBEHÄLTER (§ 88 (1) NR. 3 LBAUO)	15
4	GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN (§ 88 (1) NR. 3 LBAUO)	15
5	EINFRIEDUNGEN (§ 88 (1) NR.3 LBAUO)	15
6	ANZAHL VON STELLPLÄTZEN (§ 88 (1) NR. 8 LBAUO I.V.M. § 47 LBAUO)	15
C	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) UND (6A) BAUGB)	15
D	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	16

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 BAUNVO)

- (1) Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässigkeitskatalog
- a) Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
- b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- c) Unzulässig sind:
1. Anlagen für Verwaltungen,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
 3. Gartenbaubetriebe,
 4. Tankstellen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

(1) Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) ist wie folgt festgesetzt:

Gebiet	Z
WA 1	III
WA 2	II

(2) Grund- und Geschoßflächenzahl

Die höchstzulässigen Grund- (GRZ) und Geschosflächenzahl (GFZ) sind durch Planeischrieb festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 30 % überschritten werden.

Es kann zu gelassen werden, dass die Grundflächen von

- Garagen, deren Überdachung dauerhaft bodendeckend begrünt ist,
- Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen/Garagen, die dauerhaft mit wasser-durchlässigen Materialien befestigt sind,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, deren Überdachung dauerhaft bodendeckend begrünt ist, sowie
- unterirdisch erstellten baulichen Anlagen, die dauerhaft flächendeckend be-grünt werden

nicht auf die Grundfläche angerechnet werden.

(3) Höhe baulicher Anlagen

Die **Firsthöhe (FH)** ist definiert als das Abstandsmaß von der festgesetzten Konstruk-tionsunterkante des Erdgeschoßrohfußbodens bis Oberkante First (siehe Textfestset-zung A13).

Die **Traufhöhe (TH) bzw. Gebäudehöhe (GH)** ist als das Abstandsmaß zwischen der festgesetzten Konstruktionsunterkante des Erdgeschoßrohfußbodens und der Schnitt-kante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert (siehe Textfestsetzung A13).

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind wie folgt festgesetzt:

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe	Gebäudehöhe
WA1	74,50 m ü.NN	71,0 m ü.NN	74,50 m ü.NN
WA2	69,24 m ü.NN	67,24 m ü.NN	---
WA3	71,30 m ü.NN	67,24 m ü.NN	70,40 m ü.NN

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO)

(1) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

In den Teilgebieten WA1, WA2 und WA3 sind Einzelhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben.

Die höchstzulässige Länge ist wie folgt festgesetzt:

Gebiet	Länge
WA1	20 m
WA2	15 m
WA3	15 m

Im Teilgebiet WA3 ist auch eine Doppelhausbebauung gemäß folgender Definition zulässig:

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Ihre größte Länge darf höchstens 10 m pro Doppelhaushälfte betragen.

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

(2) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

a) Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch erdgeschossige Wintergärten (Glashäuser) kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen und den nachfolgenden Größenangaben entspricht. Die Fläche ist auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen.

Die insgesamt zulässige Überschreitung wird je Hauptgebäude auf 1,5 m Tiefe und max. 4 m Breite begrenzt.

b) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen und den

nachfolgenden Größenangaben entspricht. Die Fläche ist auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen.

Die insgesamt zulässige Überschreitung wird je Hauptgebäude auf 1,5 m Tiefe und max. 4 m Breite begrenzt.

Sofern die Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hierdurch überschritten wird, ist jedoch ein Mindestabstand zur angrenzenden Straßengrenze von 2 m einzuhalten.

4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFARTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO müssen einen Abstand von 3 m zur Straßengrenze einhalten.

Auf den Flächen, die innerhalb des in der Planurkunde nachrichtlich übernommenen Überschwemmungsgebiets des Rheins liegen, sind unselbständige Aufschüttungen i.S. des § 14 (1) BauNVO auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken unzulässig.

- (2) Stellplätze müssen einen Abstand von 1 m zur Straßengrenze einhalten.
- (3) Garagen und überdachte Stellplätze (= Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

5 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) NR. 5 BAUGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Sie dient der Unterbringung eines Feuerwehrgerätehauses einschließlich der dazugehörigen Zubehöranlagen.

6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)

Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

7 VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 10 BAUGB)

Von den noch zu bildenden westlichen Grenzen des jeweiligen privaten Baugrundstücks im Teilgebiet WA2 ist ein 3 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung (Hauptgebäude, Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauGB, Carports) freizuhalten.

Der Abstand wird ermittelt senkrecht von der jeweils der westlichen Grundstücksgrenze nächstgelegenen Gebäudekante zur angrenzenden westlichen Grundstücksgrenze.

Der betroffene Flächenteil ist als Vegetationsfläche anzulegen.

Die Unterbringung von Stellplatzflächen kann zugelassen werden, sofern sich hieraus keine den Wasserabfluss behindernde Beeinträchtigungen ergeben wie z.B. durch Aufschüttungen und Einfriedungen.

8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN/ -LEITUNGEN (§ 9 (1) NR. 13 BAUGB)

Im Bebauungsplangebiet ist die Führung von Versorgungsleitungen, die der Versorgung und öffentlichen Bereitstellung von Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und elektronischer Medien dienen, nur in unterirdischer Form zulässig.

9 AUFSCHÜTTUNGEN NACH § 9 (1) NR. 17 BAUGB

Auf den Flächen, die innerhalb des in der Planurkunde nachrichtlich übernommenen Überschwemmungsgebiets des Rheins liegen, sind selbstständige Aufschüttungen (= künstliche Erhöhungen der Erdoberfläche) i.S. des § 9 (1) Nr. 17 BauGB unzulässig.

10 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)

(1) Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sollen mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien).

(2) Steinlesehäufen

Pro Grundstück ist mindestens ein Steinlesehäufen aus örtlich anstehendem Gestein anzulegen.

Definition: Ein Steinlesehäufen ist eine lockere Anhäufung von örtlich aufgelesenen Feldsteinen. Er dient wärmeliebenden Tieren, z.B. Eidechsen, als Lebensraum.

11 ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONS-SCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORSCHRIFTEN (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)

(1) Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'w_{ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a gemäß Anlage 4 (Tag) und Anlage 5 (Nacht) für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'w_{ges} = L_a - KRaumart$$

Dabei ist

$$KRaumart = 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches;}$$

$$KRaumart = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;}$$

$$L_a \quad \text{der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)}$$

Mindestens einzuhalten sind:

$$R'w = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.}$$

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'w > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'w_{ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

Für „Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden“ (vgl. DIN 4109), ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a mit 70 dB(A) bis 74 dB(A) (= Lärmpegelbereich IV) festgesetzt.

Für „sonstige Aufenthaltsräume“ sind innerhalb des Plangebiets mindestens die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a von 65 dB(A) bis 69 dB(A) (= Lärmpegelbereich III) einzuhalten.

Hinweise zur Lüftung:

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit auch über die sogenannte „Stoßbelüftung“ oder "indirekte Belüftung" über Nachbarräume sichergestellt werden.

Zur Nachtzeit ist diese Lüftungsart nicht praktikabel, so dass nachts für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen ist, z. B. durch Fassadenlüfter oder mechanische Be- und Entlüftungsanlagen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Quelle: DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, www.beuth.de

(2) Anordnung von Schlaf- und Ruheräumen sowie Außenwohnbereiche

Die Schlaf- und Ruheräume sowie Außenwohnbereiche sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen (siehe Kennzeichnung in der Planurkunde).

(3) Lüftungsanlagen

Eine abweichende Anordnung der Schlafräume ist zulässig, sofern an den Schlafräumen entsprechend ausgelegte fensterunabhängige mechanische, schallgedämmte Lüftungsanlagen eingebaut werden.

12 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) NR. 25 A BAUGB)

(1) Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen

Im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) ist mindestens 1 Baum II. Ordnung oder 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Vorzugsweise sollen Bäume der Pflanzliste B oder E verwendet werden.

Bei Eckgrundstücken gilt die Pflanzverpflichtung nur für eine Straßenseite.

(2) Mindestdurchgrünung privater Grundstücksflächen

Mindestens 30 % der privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen (vorzugsweise entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen).

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren Anlagen (z.B. Zufahrten und Zuwegungen) überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (Vegetationsfläche).

Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen.

Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger landchaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder 1 hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen.

(3) Randliche Eingrünung

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist eine Hecken- und Strauchpflanzungen als Randeingrünung mit regionstypischen Pflanzen vorzunehmen.

Der Pflanzabstand zwischen den Pflanzen hat 1,5 m und zwischen den Reihen 1 m zu betragen.

Die Gehölze sind durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist auf die in Absatz 2 definierte Mindestdurchgrünung anzurechnen.

Es sollen vorzugsweise Pflanzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden.

(4) Für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen Pflanzen der folgenden Listen verwendet werden. Die Pflanzlisten weisen lediglich den Charakter von „Vorschlagslisten“ auf und entfalten keine Bindungswirkung.

Liste „A“ – Bäume I. Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Liste „B“ – Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnußbaum	Juglans regia
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

Liste „C“ – Sträucher

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hundsrose	Rosa canina
Filzrose	Rosa tomentosa
Salweide	Salix caprea
Purpurweide	Salix purpurea
Holunder	Sambucus nigra

Gemeiner Schneeball

Viburnum opulus

Liste „D“ – Heckenpflanzen

Feldahorn

Acer campestre

Sauerdorn

(nur grünblättrige Sorten)

Berberis i.A.

Hainbuche

Carpinus betulus

Kornelkirsche

Cornus mas

Blutroter Hartriegel

Cornus sanguinea

Weißdorn

Crataegus monogyna

Buche

Fagus sylvatica

Ligus, Rainweide

Ligustrum vulgare i.S.

Schneeball

Viburnum opulus

Liste „E“ – Streuobst

Apfelsorten:

Baumanns Renette

Goldprämäne

Landsberger Renette

Bittenfelder Sämling

Grafensteiner

Ontario

Bohnapfel

Jakob Fischer

Winterambour

Boskoop

Jakob Lebel

Zuccalmaglios Renette

Danziger Kantapfel

Kaiser Wilhelm

Birnensorten:

Alexander Lucas

Gellerts Butterbirne

Williams Christ

Clapps Liebling

Gute Luise

Conference

Vereinsdechantbirne

Zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten Zwetsche / Pflaume / Mirabelle sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel)

Liste „F“ – Schling- und Kletterpflanzen

Waldrebe

Clematis i.A.

Knöterich

Fallopia aubertii

Efeu

Hedera helix

Kletterhortensie

Hydrangea petiolaris

Heckenkirsche (kletternde Arten)

Lonicera i.A.

Wilder Wein

Parthenocissus i.A.

Wilder Wein

Vitis coignetiae

Weinrebe

Vitis cult.

Blauregen

Wisteria i.A.

(oder Sorten hieraus)

13 HÖHENLAGE BAULCHER ANLAGEN (§ 9 (3) BAUGB)

Die Konstruktionsunterkante der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EGFH) muss mindestens $\geq 61,10$ m ü.NN betragen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)

1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) NR.1 LBAUO)

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Baustoffe (Metall- oder Kunststoffteile, keramische Platten) sowie grellbunte oder auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben oder intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100) unzulässig.

Zur Gestaltung der Außenfassaden sollen natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Holz, Naturstein, Ziegel sowie Verkleidungen mit Schiefer verwendet werden.

Die Verwendung von Klinker ist – mit Ausnahme im Sockelbereich - unzulässig.

2 DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) LBAUO)

(1) Dachform/-neigung

In den Teilgebieten WA1 und WA3 ist die höchstzulässige Dachneigung mit $\leq 48^\circ$ festgesetzt.

Im Teilgebiet WA2 ist die Dachneigung von 15° bis 20° festgesetzt.

Die zulässige Dachformen sind das Flachdach, Zeltdach und Mansarddach.

Nebenanlagen sind in ihrer Dachform frei.

(2) Eindeckungsmaterialien

Dacheindeckungsmaterialien in Form von Dachsteinen, Schiefer sowie Trapez- und Zinkblechen sind zulässig.

Bei Gauben und Dachaufbauten dürfen Zinkblech und Kupfer verwendet werden.

Außerdem sind Dachbegrünung sowie Energiedacheindeckungen (Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien) zulässig.

Die Eindeckungsmaterialien sind gemäß folgenden RAL-Farbtönen (o.ä.) zulässig:

RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7010 (Zeltgrau), RAL 7011 (Eisengrau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 7043 (Verkehrsgrau), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Tiefschwarz).

Glasuren und glasartige Beschichtungen sind nicht zulässig.

3 GESTALTUNG VON ABSTELLPLÄTZEN FÜR MÜLLBEHÄLTER (§ 88 (1) NR. 3 LBAUO)

Müllbehälter-Standplätze sollen mit Rankgerüsten oder Pergolen gestaltet und zu begrünt werden. Die Eingrünung mit Hecken- und Strauchpflanzungen ist ebenfalls zulässig.

4 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN (§ 88 (1) NR. 3 LBAUO)

Sobald je Grundstück eine Stellplatzfläche, die eine Gesamtbreite von 6 m überschreitet, errichtet wird, ist diese durch Hecken- und Strauchpflanzungen, begrünte Rankgerüste u.ä. zu gestalten.

5 EINFRIEDUNGEN (§ 88 (1) NR.3 LBAUO)

Einfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind nur als Hecken aus heimischen Gehölzen, Zäunen und Mauern zulässig. Dabei dürfen sie eine Höhe von höchstens 1,20 m aufweisen.

6 ANZAHL VON STELLPLÄTZEN (§ 88 (1) NR. 8 LBAUO I.V.M. § 47 LBAUO)

Im Bebauungsplangebiet müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- Wohneinheit je Wohngebäude 2 Stellplätze,

(Hinweis: Für die sonstigen zulässigen Nutzungsarten gelten die landesrechtlichen Vorschriften)

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) UND (6A) BAUGB)

1. In der Planurkunde erfolgt die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes des Rheins. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes sowie die Rechtsverordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes am Rhein vom 11.12.1995 uneingeschränkt gelten.
2. Weiterhin ist der überschwemmungsgefährdete Bereich gemäß Karte des Überschwemmungsgebietes des Rheins der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz, nachrichtlich dargestellt.

D HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) anzuwenden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
3. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Koblenz, zu melden.
4. Die Nutzung der anfallenden Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken wird empfohlen.
5. Alle Pflanzungen und Maßnahmen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauabschnittes (Abnahme), der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen empfohlen:

Bäume I. Ordnung: Heister, 150 - 175 cm hoch

Bäume II. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch

Straßenbäume: Hochstämme, 14 - 16 cm StU

Obstbäume: Hochstämme, 8 - 10 cm Stammumfang

Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch

6. Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind - soweit nicht anders festgesetzt - mindestens 50 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden.
7. Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat mit Schreiben vom 25.10.2018 mitgeteilt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenem Bergwerksfeld „Beschert Glück“ liegt.

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass in diesem Bergwerksfeld kein Altbergbau dokumentiert ist. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Bei der Realisierung von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden seitens der Ortsgemeinde beim Auftreten von Indizien für Bergbau Baugrunduntersuchungen empfohlen.

8. Nordwestlich des Plangebiets sind der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, mehrere mittelalterliche Fundstellen bekannt. Archäologische Fundstellen innerhalb des Plangebietes sind nicht auszuschließen.

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein.

Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen. (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP).

Weiterhin sind die vor Ort beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16 -21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baugebietsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp oder 0261/ 66753000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§ 33 (1) Nr. 13 DSchG RLP).

Ausfertigungsbestätigung

Ausgefertigt, Rheinbrohl, den

Siegel

(Oliver Labonde, Ortsbürgermeister)