



BAULEITPLANUNG

BEBAUUNGSPLAN

„ARIENHELLER STRASSE TEIL 3“

- 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:

Beschleunigtes Verfahren
gemäß § 13a Baugesetzbuch
erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) und
der Behörden nach § 4 (2) BauGB
entsprechend § 4a (3) Sätze 2 und 3 BauGB

Projekt:

Bebauungsplan „Arieheller Straße Teil 3“
Textfestsetzungen

Stand:

08. Juni 2018

INHALTSVERZEICHN IS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 2 BIS 9 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	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)	8
6	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN/ -LEITUNGEN (§ 9 (1) NR. 12 BAUGB)	9
7	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN/ -LEITUNGEN (§ 9 (1) NR. 13 BAUGB)	9
8	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)	9
9	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB)	10
10	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 AUGB)	10
11	ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) NR. 25 A BAUGB)	11

12	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 (1) NR. 26 BAUGB)	13
13	HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (3) BAUGB)	14
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) 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
C	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	15

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

(1) Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässigkeitskatalog

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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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
WA1	II
WA2	II
WA3	I

(2) Grund- und Geschoßflächenzahl

Im Bebauungsplangebiet gelten folgende Regelungen zur höchstzulässigen Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ):

- GRZ = 0,4
- GFZ = 0,8

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 wasserdurchlässigen Materialien befestigt sind,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, deren Überdachung dauerhaft bodendeckend begrünt ist sowie
- unterirdisch erstellten baulichen Anlagen, die dauerhaft flächendeckend begrünt werden

nicht auf die Grundfläche angerechnet werden.

(3) Höhe baulicher Anlagen

Die **Firsthöhe (FH)** ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens bis Oberkante First.

Die **Traufhöhe (TH) bzw. Gebäudehöhe (GH)** ist als das Abstandsmaß zwischen der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Hinweis: Die Gebäudehöhe ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdach heranzuziehen.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt.

I Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 10° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WA1 und WA2	8,5 m	6,5 m
WA3	4,5 m	3,5 m

- II Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst) nur in den Teilgebieten WA1 und WA2

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WA1 und WA2	7 m	6 m

- III Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°) nur in den Teilgebieten WA1 und WA2

Gebiet	Gebäudehöhe
WA1 und WA2	7 m

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.

Im WA 1 und WA2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im WA 3 ist lediglich ein Einzelhaus gemäß folgender Definition zulässig:

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

Die höchstzulässige Länge beträgt im **WA 1 und WA 3** höchstens 15 m und im **WA 2** höchstens 25 m.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden. Sie können auf einem oder auf zwei aneinandergrenzenden Grundstücken stehen.

Ihre Gesamtlänge darf im **WA 1 und WA 2** höchstens 20 m betragen.

- (2) Die in der Planurkunde nachrichtlich dargestellte Bauverbotszone gemäß § 22 Landesstraßengesetz zur B 42 ist von Hochbauten, baulichen Anlagen (inklusive Nebenanlagen) und Werbeanlage frei zu halten.
- (3) Innerhalb der mit dem Planeinschrieb „WA2a“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur unwesentliche Gebäudeteile i.S. des § 23 (5) Satz 2 BauNVO wie Terrassen, Balkone, Erker u.a. zulässig.
Sonstige bauliche Anlagen sind unzulässig. Hiervon sind lediglich die in Ziffer A 4 (2) angeführten Stellplätze nicht erfasst.

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)

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch im Vorgartenbereich zulässig. Sie müssen jedoch einen Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
Innerhalb der Bauverbotszone sind Nebenanlagen unzulässig (siehe hierzu Textfestsetzung Ordnungsbuchstabe A, Ziffer 3, Absatz 2).
- (2) Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Stellplätze können im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie eine Grundfläche von 40 m² nicht überschreiten und unmittelbar angrenzend an die Zufahrt zur Garage angeordnet werden.
Im Bebauungsplangebiet müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:
 - erste Wohneinheit 2 Einstellplätze,
 - jede weitere Wohneinheit 2 Einstellplätze.(Hinweis: Für die sonstigen zulässigen Nutzungsarten gelten die landesrechtlichen Vorschriften)
- (3) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt festgesetzt begrenzt.

Teilgebiet	höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
WA 1	2
WA 2	4
WA 3	1

6 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN/ -LEITUNGEN (§ 9 (1) NR. 12 BAUGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Versorgungsanlage gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB dient der Unterbringung einer Trafo-Station zur Sicherstellung der Stromversorgung.

7 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.

8 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) Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Privatgrundstücken anfallende, nicht verwendete Niederschlagswasser ist auf diesen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Hinweis:

In der Begründung sind in Kapitel 6.9 erläuternde Ausführungen zur Versickerung auf

den Privatgrundstücken enthalten.

9 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB)

Auf der Parzelle Gemarkung Rheinbrohl, Flur 34, Nr. 90/1 tlw. ist ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Im Bereich des Leitungsrechts ist für die Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen und die anfallenden Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten eine Trasse mit einer Breite von mindestens **5 m** freizuhalten.

10 ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES 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 AUGB)

Lärmpegelbereiche

Für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der angegebenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Juli 2016, einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach den Vorgaben der DIN 4109 zu korrigieren.

Für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen sind auf Flächen, für die der Lärmpegelbereich III festgesetzt ist, in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 fensterunabhängige schalldämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforder-

lich sind.

Im Teilgebiet WA 2 sind Ruhe – und Schlafräume sowie Freisitze auf der von der B 42 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ^{a)} und ähnliches
			R ¹ _{w,ges} des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	--
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30

a) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Auszug aus der Tabelle 7 der DIN 4109: - Anforderungen der Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

* Hinweis:

Quelle: DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, www.beuth.de

11 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 Straßengrenzungsline) 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) Minstdurchgrünung privater Grundstücksflächen

Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen (vorzugsweise entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen).

Dabei ist auf den privaten Baugrundstücken je 300 m² Grundstücksfläche mindestens

- 1 Baum II. Ordnung gemäß Liste „B“
oder
- 1 Obstbäume gemäß der Pflanzlisteliste E

zu pflanzen.

(3) 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

Goldprämäe

Landsberger Renette

Bittenfelder Sämling

Grafensteiner

Ontario

Bohnapfel

Jakob Fischer

Winterambour

Boskoop

Jakob Lebel

Zuccalmaglios Renette

Danziger Kantapfel

Kaiser Wilhelm

Birnsorten:

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)

12 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 (1) NR. 26 BAUGB)

Die in der Planurkunde zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzten Böschungflächen sind ebenso wie Stützmauern auf den privaten Baugrundstücken zulässig.

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

Die Oberkante der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EGFH) muss 0,30 m über die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche hinausragen.

Das festgesetzte Maß ist gleichzeitig die höchstzulässige Erdgeschoßrohfußbodenhöhe über die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO)

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

Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben 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

Im Bebauungsplangebiet ist eine höchstzulässige Dachneigung bis 48° zulässig. Für das Teilgebiet „WA3“ ist eine Minstdachneigung von 10° festgesetzt.

Bei einer Doppelhausbebauung ist die Dachneigung der Gebäude aufeinander abzustimmen bzw. anzupassen.

Nebenanlagen sind in ihrer Dachform frei. Sie sollen sich grundsätzlich in die Dachgestaltung der Hauptgebäude einfügen.

(2) Eindeckungsmaterialien

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

Bei Gauben und Dachaufbauten dürfen Zinkblech und Kupfer verwendet wer-

den.

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

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

RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7010 (Zeltgrau), RAL 7011 (Eisengrau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7022 (Umbragrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 7043 (Verkehrsgrau), RAL 8011 (Nußbraun), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8015 (Kastanienbraun), RAL 8016 (Mahagonibraun), RAL 8017 (Schokoladenbraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Blaußbraun), RAL 8028 (Terrabraun), RAL 9005 (Tiefschwarz).

Glasuren und glasartige Beschichtungen sollen nicht verwendet werden.

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.

C 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 Vernichtung 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 Denkmalschutz- und Pflegegesetz 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

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.

Ausfertigungsbestätigung

Ausgefertigt, Rheinbrohl, den

Siegel

(Oliver Labonde, Ortsbürgermeister)