

ORTSGEMEINDE  
GOLLENBERG

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„AUF DER DREISPITZ – 1. ÄNDERUNG“**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
(VERFAHREN GEMÄß §13 BAUGB)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>AUSFERTIGUNGSVERMERK</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ÄNDERUNGSPUNKTE IM RAHMEN DER 1. ÄNDERUNG DES URSPRUNGSBEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>6</b>
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	6
3.1.1	Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB .....	6
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB .....	7
3.1.3	Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB .....	8
3.1.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB .....	8
3.1.5	Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB .....	8
3.1.6	Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB .....	8
3.1.8	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB .....	9
3.1.9	Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gemäß §9 Abs.1 Nr. 14 BauGB .....	9
3.1.10	Öffentliche Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB .....	10
3.1.11	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB .....	11
3.1.12	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gemäß §9 Abs.1 Nr.26 BauGB) .....	11
<b>4</b>	<b>REGELUNGEN NACH LANDESGESETZEN (ÜBERNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB)</b> .....	<b>12</b>
4.1	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß §88 LBauO .....	12
4.1.1	Dacheindeckung .....	12
4.1.2	Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO) .....	12
4.2	Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke .....	12
4.3	Nicht überbaute Flächen gemäß §10 LBauO .....	12

<b>5 HINWEISE</b> .....	<b>13</b>
5.3 Dachgestaltung .....	13
5.4 Ingenieurgeologie .....	13
5.5 Oberflächenwasserbewirtschaftung .....	14
5.6 Kulturdenkmäler gemäß §17 Denkmalschutzgesetz .....	15
5.7 Öffentliches Stromversorgungsnetz .....	15
5.8 Brandschutz.....	15
5.9 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen.....	15
5.10 Telekommunikation.....	16
5.11 Landesbetrieb Mobilität.....	16
5.12 Waldrandzone / Baumfallzone .....	17
<b>6 PFLANZENLISTE</b> .....	<b>18</b>

## 1 Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan mit den nachstehenden Textfestsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Gollenberg, den 21.12.2023

R. Sij

Ralf Simon  
Ortsbürgermeister



## 2 Änderungspunkte im Rahmen der 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes

Ursprungsbebauungsplan	1. Änderung
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	
Festsetzung der maximalen Traufhöhe	Festsetzung der maximalen Traufhöhe entfällt und wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ersetzt
-	Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird ergänzt
<b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	
Dachbegrünung	Entfällt
Dachneigung	Entfällt
Dachform	Entfällt
Regelung zu Dachgauben	Entfällt
Regelung zu Dacheinschnitten	Entfällt
	Regelung zu Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke wird ergänzt
	Regelung zu nicht überbauten Flächen von Grundstücken gemäß §10 LBauO
<b>Hinweise</b>	
	Alle Hinweise wurden entsprechend den aktuellen Erfordernissen aktualisiert
	Hinweis zum Waldabstand

## **3 Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

### **3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **3.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB**

**Das Gebiet wird in einem Baugebietsteil als MD (Dorfgebiet) gemäß §5 BauNVO festgesetzt. Gemäß §5 Abs. 2 BauNVO zulässig sind:**

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Gemäß §1 Abs.5 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2.

Gemäß §13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im Dorfgebiet Gebäude zulässig.

Gemäß §13a BauNVO i.V.m. §5 Abs. 2 BauNVO sind Ferienwohnungen zulässig.

**Das Gebiet wird in einem Baugebietsteil als MI (Mischgebiet) gemäß §6 BauNVO festgesetzt. Gemäß §6 Abs. 2 BauNVO zulässig sind:**

- Wohngebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude.

Gemäß §1 Abs.5 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Gemäß §13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im Mischgebiet Gebäude zulässig.

Gemäß §13a BauNVO i.V.m. §6 Abs. 2 BauNVO sind Ferienwohnungen zulässig.

7

### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt. Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind gem. §17 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Baugebietsart	MD	MI
Bauweise	Offen, Einzelhäuser, Doppelhäuser	Offen, Einzelhäuser, Doppelhäuser
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,6	0,6
Zahl der Vollgeschosse	II	II
Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude	max. 2	max. 2
Maximale Gebäudehöhe	10,00 m / 11,00 m	10,00m / 11,00 m

Gemäß 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO wird bestimmt, dass im gesamten Plangebiet Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nicht zulässig sind.

Zusätzlich wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

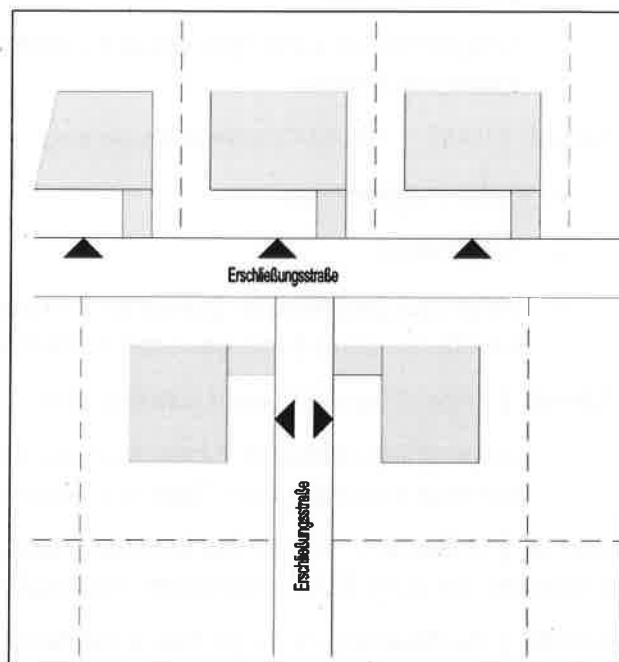
Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Höhenlage in m über NN der ausgebauten Straßenverkehrsfläche (OK Straßenausbau in Straßenmitte) der Erschließungsstraße in Grundstücksmitte festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht an der – der Erschließungsstraße zugewandten – Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante des Gebäudes (Firstpunkt bei geneigten Dächern, bei Flachdächern inklusive Attika).

Das Maß ist an der Außenwand in Gebäudemitte zu nehmen.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf die Maße entsprechend dem Regelquerschnitt auf der Planurkunde festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11.00 m bei talseitiger Erschließung (Bereiche T) und 10.00 m bei bergseitiger Erschließung (Bereiche B).



### 3.1.3 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

In den Baugebietsteilen MD und MI sind gemäß §22 Abs. 2 BauNVO in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

### 3.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird mit 2 pro Wohngebäude in beiden Baugebietsteilen festgesetzt.

### 3.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.

### 3.1.6 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Im Baugebiet sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nach §14 BauNVO zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.



### **3.1.7 Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB**

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze<sup>1</sup> sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der jeweils auf dem Grundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche (hintere Baugrenze auf dem jeweiligen Grundstück gemessen von der Erschließungsseite).

Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf nur eine Länge von maximal 8,00 m haben.

### **3.1.8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB**

Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

### **3.1.9 Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gemäß §9 Abs.1 Nr. 14 BauGB**

Auf der in der Planzeichnung am nordwestlichen Plangebietsrand festgesetzten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB ist die Anlage eines offenen Grabens zur Fassung und Ableitung des auf das Plangebiet zuströmenden Außengebietswassers zulässig. Die Fläche ist als Staudenflur über gelenkte Sukzession zu entwickeln.

Die Oberflächenwasserbewirtschaftung ist entsprechend den Vorgaben des siedlungswasserwirtschaftlichen Begleitplanes<sup>2</sup> herzustellen.

---

<sup>1</sup> **Garagen** sind vollständig umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Eine Garage liegt dann regelmäßig vor, wenn die allseitige Umschließung des Raumes durch Bauteile wie Wände sichtbar wird.

**Carports** sind überdachte Stellplätze (siehe unten), die über zusätzliche geschlossene Seitenwände verfügen können.

**Überdachte Stellplätze** sind Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Überdachung. Zusätzliche Seitenwände sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Ingenieurbüro Pétry (2002): Siedlungswasserwirtschaftlicher Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Auf der Dreispitz“

**3.1.10 Öffentliche Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB**

Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf bebauten Grundstücken ein Baum als Hochstamm (Laubbaum, Obstbaum, Pflanzenarten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Fensterlose Fassaden mit einer Breite von mehr als 5 m sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Gegebenenfalls erforderliche Rankhilfen und Stützkonstruktionen sind bauseits einzuplanen. Pflanzenqualität und -dichte sowie Artenauswahl siehe Anhang Pflanzenliste

Die in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Gehölze an der südlichen Plangebietszufahrt sind zu erhalten.

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche mit der Kennzeichnung **M7** sind Laubbäume (Art und Pflanzqualität siehe Pflanzenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Baumstandort muss mindestens 2,0 x 2,0 m groß sein und fachgerecht aufgefüllt werden.

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Kennzeichnung **M8** ist einer Gehölzfläche mit einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Fläche ist zu 25% mit Gehölzen (90% als Sträucher, 10% als Hochstamm) mit einer Pflanzdichte von ca. 1 St. / 2 m<sup>2</sup> zu bepflanzen. Bereits bestehende Gehölze sind zu erhalten. Die nicht bepflanzen Flächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen und als Staudenflur über eine gelenkte Sukzession (Mahd alle 1 - 2 Jahre und Abfuhr des Mahdgutes) zu entwickeln. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für die Gehölze kann ein Rückschnitt ca. alle 4-6 Jahre erforderlich werden.

Auf der in der Planzeichnung mit **M9** gekennzeichneten Fläche sind für die ökologisch sensiblen Bereiche Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ und der RAS - LP 4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ durchzuführen. Insbesondere sind die Maßnahmen zum Schutz von Bäumen durch Anbringen von Ramm- und Wurzelschutz durchzuführen. Evtl. auftretende Beschädigungen sind fachgerecht zu behandeln. Die ökologisch sensiblen Bereiche sind vor Baubeginn deutlich zu markieren und abzusperren (Bauzaun, Trassierband); eine Nutzung als Lagerplatz und das Überfahren mit Baumaschinen ist verboten. Beschädigungen und Zerstörungen sind unverzüglich über die örtliche Bauleitung an die Untere Landespflegebehörde zu melden.

Auf der Fläche des 3. Räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Kennzeichnung E1) ist langfristig eine extensive Pflege des Grünlandes in Form einer Beweidung oder Mahd

zu sichern. Die Auflagen für die dauerhafte Pflege / extensive landwirtschaftliche Nutzung orientieren sich am „FUL“ (Förderprogramm Umweltschonende Landbewirtschaftung). Folgende Nutzungen sind möglich:

- Mahd maximal 3 mal im Jahr, dabei sollte die erste Mahd nicht vor Mitte Juni erfolgen.
- Nutzung als Viehweide: Weidenutzung für Rinder, Schafe oder Pferde. Dabei ist eine Beweidung in den Monaten Juni bis Oktober möglich. Maximal sind 1,2 RGV/ha (raufutterfressende Großvieheinheit pro ha) im Jahresdurchschnitt bzw. 3,0 RGV/ha pro Weidegang zulässig. Eine Einzäunung ist für eine Beweidung zulässig.
- Nutzung als Viehweide: Weidenutzung für Rinder, Schafe oder Pferde. Dabei ist eine Beweidung in den Monaten Juni bis Oktober möglich. Maximal sind 1,2 RGV/ha (raufutterfressende Großvieheinheit pro ha) im Jahresdurchschnitt bzw.

im Abstand von 3 m zum Rand des unmittelbar an der Ersatzfläche vorbeiführenden Wirtschaftsweges sind in einem Abstand von 12 m zueinander Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

Auf der Fläche des 2. Räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Kennzeichnung E2) ist langfristig eine extensive Pflege des Grünlandes in Form einer Beweidung oder Mahd zu sichern. Die Pflege ist analog zur Festsetzung Nr. 5.7 durchzuführen.

11

### **3.1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB**

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht (L) umfasst folgende Befugnisse:

- Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur erstmaligen Herstellung eines offenen Grabens zur Ableitung des auf das Plangebiet zuströmenden Außengebietswassers,
- Befugnis der jeweiligen Oberlieger zur Ein- und Durchleitung des von deren Grundstück abzuleitenden Niederschlagswassers. Der Graben ist von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu unterhalten.

### **3.1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gemäß §9 Abs.1 Nr.26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen, unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) oder Stützmauern sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

## **4 Regelungen nach Landesgesetzen (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **4.1 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß §88 LBauO**

#### **4.1.1 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung dürfen keine glänzenden und/oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden, zulässig sind jedoch – unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung – Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

#### **4.1.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, zu begrünen. 25% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten Gehölzen (Pflanzdichte: 1 Pflanze i 2.25 m<sup>2</sup>, entspricht einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m, Pflanzenarten und Pflanzqualitäten gem. Artenliste) zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Pflanzausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Zur Befestigung von, Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Der Abflussbeiwert darf höchstens 0,5 betragen.

### **4.2 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke**

Gemäß §42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden. Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes haben mit Bäumen und Sträuchern von den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 48 Nachbarrechtsgesetz - die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten.

### **4.3 Nicht überbaute Flächen gemäß §10 LBauO**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sollen begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

## 5 Hinweise

### 5.1 Änderung der Rechtsverhältnisse

Die vorliegende Planung ersetzt eine vorherige Planung und hebt diese auf. Im ganzen Geltungsbereich der 1. Änderung gelten die zum Zeitpunkt der Planerstellung geltenden Rechtsgrundlagen (siehe Planurkunde).

### 5.2 Schutz des Mutterbodens

Gemäß §202 BauGB ist "der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen." Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.

### 5.3 Dachgestaltung

Es wird empfohlen, Flachdächer auf Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachbegrünung auszuführen.

### 5.4 Ingenieurgeologie

Den Bauanträgen im Plangebiet ist ein Schnitt des bestehenden natürlichen Geländes und, soweit Geländeänderungen vorgesehen sind, auch ein Schnitt des geplanten neuen Geländeverlaufes beizufügen.

Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben: Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen unterdevonischen Tonschiefer sowie Sedimentgesteine und Magmatite des Rotliegenden. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände gegen die Gewinnung von Erdwärme.

#### Boden

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach §202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

#### Hydrogeologie

Ist die Versickerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers geplant, so sollte die Versickerungsmöglichkeit mittels geeigneter Methoden untersucht werden. Die Versickerung soll vorzugsweise über die belebte Bodenzone erfolgen.

### Ingenieurgeologie

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

## **5.5 Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung) hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Dabei ist auch nachweislich sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos weitergeleitet wird.

Alle privaten Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind so anzulegen, dass Nachbargrundstücke durch deren Abfluss nicht beeinträchtigt werden. Mulden und Rigolen müssen einen Mindestabstand von 3 m zu allen Nachbargrenzen haben.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden folgende Maßnahmen auf den Privatgrundstücken ausdrücklich empfohlen:

- Einleitung des Niederschlagswassers in eine Zisterne (VR / 30 l/m<sup>2</sup> DF) oder eine natürlich angelegte Mulde mit Anschluss des Überlaufes an den Regenwasserkanal. Zur Gewährleistung eines Beitrages zur Dämpfung von Abflussspitzen bei entsprechenden Regenereignissen sollten Zisternen mit integrierter Drosseleinrichtung verwendet werden. Hierdurch wird regelmäßig das erforderliche "freie Rückhaltevolumen" für das nächste Regenereignis geschaffen, wobei gleichzeitig beliebig Speichervolumen für Regenwasser zur Nutzung bereitgestellt werden kann.
- Nutzung des nicht oder nur gering verschmutzten Regenwassers zur Gartenbewässerung, evtl. Toilettenspülung, Raumpflege.

### Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserleitungen sind an die örtliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

### Brauchwasseranlagen

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u. a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

1. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
2. Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.

### Regenerative Energie

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), wird darauf hingewiesen, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

## **5.6 Kulturdenkmäler gemäß §17 Denkmalschutzgesetz**

Funde müssen gemäß §17 DschG unverzüglich gemeldet werden. Entsprechend §16-21 DSchG besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bei archäologischen Funden.

## **5.7 Öffentliches Stromversorgungsnetz**

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung.

Die auf dem Grundstück zu legenden Stromversorgungsleitungen des Versorgungsträgers sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden.

## **5.8 Brandschutz**

Die Verkehrsflächen im Baugebiet sind für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten / Fahrzeugen, bezogen auf die Fahrspurbreiten, die Druckfestigkeiten und die Kurvenradien, entsprechend den technischen Baubestimmungen zu errichten. Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten analog den technischen Baubestimmungen verlangt werden.

Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Damit verbunden sind nur Gebäude zulässig, deren überwiegende Bauart aus feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen sowie harten Bedachungen bestehen.

Im Bereich der höchstgelegenen Baugrundstücke im Südwesten sind zur Gewährleistung eines ausreichenden Wasserdruckes private Druckerhöhungsanlagen vorzusehen

## **5.9 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen**

Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 162 sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fernzuhalten.

## 5.10 Telekommunikation

Im Plangebiet sind im Bereich der Straßen oder Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicher zu stellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten des Telekommunikationsanbieters ein abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird. Dieser muss drei Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.

## 5.11 Landesbetrieb Mobilität

Bei der verkehrlichen Erschließung über die bestehenden Gemeindestraßen, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Verknüpfung mit dem klassifizierten Straßennetz aufweisen, muss die Verkehrssicherheit in den Einmündungsbereichen grundsätzlich gewährleistet sein.

Das heißt es ist sicherzustellen, dass die dort stattfindenden Fahrbeziehungen verkehrssicher abgewickelt werden können. Dazu hat die Gemeinde in eigener Zuständigkeit im Vorfeld zu prüfen, ob der/die Knotenpunkt/e eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist, den zusätzlichen Verkehr, welcher aus der neuen Wohnbebauung (einschließlich Baustellenfahrzeuge) resultieren wird, störungsfrei abzuwickeln.

### Allgemeine Bedingungen:

Die Gemeinde hat zur Vermeidung und Entwicklung von Schleichverkehren durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen (wirksam zu unterbinden), dass der Ziel- und Quellverkehr des Baugebietes über die vorhandenen Gemeindestraßen und nicht über das vorhandene Wirtschaftswegenetz erfolgt. Dies gilt gleichermaßen für den während der Bauphase des Baugebietes auftretenden Baustellenverkehr.

Für die Entwässerung des anfallenden unverschmutzten, nicht zu versickernden Oberflächenwasser und für evtl. Notüberläufe sind unbedingt Lösungen ohne Inanspruchnahme bzw. Mitbenutzung der Straßenentwässerungseinrichtungen zu suchen.

Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der klassifizierten Straße dürfen durch das Bauvorhaben sowie die damit verbundenen Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Es dürfen keinerlei Veränderungen ohne Zustimmung vorgenommen werden.

Bei einer Verlegung von Stromkabel, Leitungen, Kanal usw. im Bankett, einer Bundes-, Landes- und/oder Kreisstraße handelt es sich um eine eventuelle Inanspruchnahme von Straßeneigentum. Vor Beginn der Arbeiten an der Straße ist es erforderlich, dass zwischen dem Antragsteller/der Antragstellerin und dem Straßenbaulastträger ein entsprechender



Gestattungsvertrag abgeschlossen bzw. eine Aufbruchgenehmigung erteilt wird, und darüber hinaus die technischen Details der Leitungsverlegung abgestimmt werden. Weiterhin ist uns auch die Verlegung von Kabeln und Leitungen im Bereich der Baubeschränkungszone klassifizierter Straßen (parallel zur klassifizierten Straße) anzuzeigen.

Während der Bauarbeiten und der Unterhaltung in Zukunft darf der öffentliche Verkehrsraum der klassifizierten Straßen weder eingeschränkt noch verschmutzt werden. Der Straßenverkehr darf weder behindert noch gefährdet werden, insbesondere nicht durch Abstellen von Geräten und durch das Ablagern von Baumaterialien auf Straßeneigentum. Der Erlaubnisnehmer ist verpflichtet, Verunreinigungen der klassifizierten Straßen, die im Zufahrtsbereich durch die Benutzung verursacht werden, unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der zulässigen Installation von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Wohngebäude von seitens des Vorhabenträgers in eigener Zuständigkeit der Gewährleistungsnachweis zu führen ist, dass bei allen Sonnenständen eine Blendbeeinträchtigung des fließenden Verkehrs im Zuge der umliegenden klassifizierten Straßen ausgeschlossen ist. Sofern es nach der Installation der Module zu Blendwirkungen durch Lichtreflexionen kommen sollte, sind seitens der Ortsgemeinde bzw. des Vorhabenträgers entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen, um gefährdende Einwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer zu unterbinden.

#### **5.12 Waldrandzone / Baumfallzone**

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze schließt eine Waldfläche an. Die Fläche der Baumfallzone ist in der Planzeichnung als Hinweis aufgenommen.

Die Ortsgemeinde hat Verhandlungen mit den angrenzenden Waldeigentümern geführt und eine Einigung erzielt, wonach eine im Verhältnis zum restlichen Waldbestand kleine, an das Baugebiet direkt angrenzende Teilfläche des Waldes zu Gunsten eines gestuften Waldrandes umgewandelt wird. Somit wird im Plangebiet die geforderte Tiefe von 25 m zwischen zukünftigem Waldrand (Hochwald) und geplanter Bebauung (Baufenster) eingehalten.

## 6 Pflanzenliste

Nachfolgend sind vor allem Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen vergleichbarer Arten – im Sinne von regional typischen Bauerngartengehölzen - erweitert werden können.

Eine Gliederung nach unterschiedlichen Baumgrößen oder -formen erfolgt nicht.

Infolge des Klimawandels sind trockenresistente Laubgehölze zu bevorzugen.

Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung in Bezug auf einzuhaltende Mindestgrenzabstände nach der Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.

In § 40 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG wird geregelt, dass die Verwendung von Ansaaten und Pflanzen aus anderen, als den jeweilig örtlichen Vorkommensgebieten nach dem 1. März 2020 der Genehmigung bedarf. Für den Landkreis Birkenfeld sind ausschließlich Saaten und Pflanzen des Herkunftsgebiets 9 „Oberheingraben mit Saarpfälzer Bergland “ zu verwenden.

---

### Obstbäume

*Malus domestica* (Apfelbaum)  
*Prunus avium juliana* (Kirsche)  
*Prunus cerasifera* (Pflaume)  
*Prunus cerasus* (Sauerkirsche)  
*Prunus domestica* (Zwetschge)  
*Prunus syriaca* (Mirabelle)  
*Pyrus communis* (Birnbäum)

### Wildobst

*Castanea sativa* (Kastanie)  
*Juglans regia* (Nussbaum)  
*Malus sylvestris* (Holz-Apfel)  
*Pyrus pyraster* (Wild-Birne)  
*Sorbus aucuparia* (Eberesche)  
*Sorbus domestica* (Speierling)

### Sträucher und Heckengehölze

*Acer campestre* (Feld-Ahorn)  
*Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel)  
*Corylus avellana* (Haselnuss)  
*Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen)  
*Prunus spinosa* (Schlehe)  
*Ligustrum vulgare* (Liguster)  
*Rosa spec.* (Rosen)  
*Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)

### Solitärbäume

*Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)  
*Acer platanoides* (Spitzahorn)  
*Aesculus hippocastanum* (Roskastanie)  
*Betula pendula* (Hängebirke)  
*Carpinus betulus* (Hainbuche)  
*Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)  
*Juglans regia* (Walnuss)  
*Quercus robur* (Stieleiche)  
*Tilia cordata* (Winterlinde)  
*Ulmus minor* (Feldulme)

---

## **Gehölze für Privatgärten**

### Einzelbäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Aesculus hippocastanum (Roskastanie)  
Betula pendula (Hängebirke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)  
Juglans regia (Walnuss)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Ulmus minor (Feldulme)

### **Straßenbäume**

Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn)  
Fraxinus excelsior 'Westhof's' (Esche)  
Tilia cordata 'Greenspire' (Winter-Linde)

### Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)  
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)  
Rosa spec. (Rosen)  
Sorbus torminalis (Elsbeere)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

### Ungiftige Sträucher

Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Rosa spec. (Rosen)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

### Immergrüne Sträucher

Prunus laurocerasus (Kischlorbeer)  
Ilex aquifolium (Stechpalme)  
Lonicera pileata (Heckenkirsche)  
Pyracantha coccinea (Feuerdorn)  
Elaeagnus ebbingei (Ölweide)

### **Wandbegrünung**

Clematis vitalba (Weinrebe)  
Polygonum aubertii (Knöterich)  
Vitis vinifera (Weinrebe)  
Lonicera henrii (Immergrünes Geißblatt)

---

**Planverfasser:**

**planungsbüro helko *peters***

**filscher str. 3 | 54296 trier | tel. 0651 9953954 | [info@helkopeters.de](mailto:info@helkopeters.de)**

**Datum:**

Donnerstag, 7. Dezember 2023