

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 und 4 BauNVO

Das Gebiet wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß §4 Abs.2 BauNVO sind zulässig:

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

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), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind gem. §17 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Nutzungsschablone

FESTSETZUNGEN / BAUGEBIETSTEIL	A	B
Gebietsart	WA	WA
Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)	0,4	0,4
Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)	0,8	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II	II
Bauweise	Einzelhäuser	Einzelhäuser

Gemäß §19 Abs.4 BauNVO wird eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche durch die in §19 Abs.4 BauNVO angeführten Nebenanlagen ausgeschlossen.

1.3 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Im Baugebiet sind ausschließlich Einzelhäuser gem. § 22 Abs.2 BauNVO zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB i.V.m. §23 Abs.1 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.

1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §12 und 14 BauNVO

Nebenanlagen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig, wobei der Abstand von Vorderkante Garage bis öffentliche Verkehrsfläche min. 5,0 m betragen muss. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 1 Meter von der Strassenbegrenzungslinie einzuhalten. Pro Wohngebäude sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

1.6 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

1.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die öffentlichen Strassenverkehrsflächen sind in der Planurkunde bemast.

1.8 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 §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB

Aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag resultieren folgende Festsetzungen:

■ Saum entlang des Ortsrandes im Süden

Das Aufkommen von Gehölzen ist durch eine maximal 1-malige jährliche Mahd zu unterdrücken, das Mähgut ist jeweils abzutransportieren. Zusätzliche Strukturelemente auch als 'Markierung' der Grenze zu benachbarten Äckern: Lesesteinhaufen, Schnittholz ('Totholz' mit wenigstens einigen cm Durchmesser, kein Grasschnitt u.ä.) aus dem Rückschnitt angrenzender Hecken, Lage, Größe und Material 'nach Gelegenheit' sind aufzubringen. Als Richtwert soll von 4-5 solcher 'Haufen' ausgegangen werden, von denen jeder 2-3 m im Durchmesser und 0,5-1 m hoch sein soll.

■ Gehölzpflanzung, Sukzession und Wiesenstreifen am Schwoillbach

Ausgehend von den Baugrundstücken ist die Pflanzung und Pflege in 3 Zonen durchzuführen:

– In 3,0 m breite Heckenpflanzungen gemäß der Artenliste B. Die Pflanzung ist in einer Dichte von im Mittel etwa 1-2 Pflanzen je m² durchzuführen.

- Vor diesem durchgehenden Gehölzstreifen liegt eine 5,0 m breite Zone für Verbreiterungen und Ausbuchtungen. In diesen Ausbuchtungen erfolgen ebenfalls Heckenpflanzungen gemäß der Artenliste B, in einer Dichte von im Mittel etwa 2 Pflanzen je m² in den gekennzeichneten Bereichen. In Einbuchtungen dazwischen Wieseneinsaat, die durch maximal 1x jährliche Mahd gehölzfrei zu halten ist (Aufbau einer Saumzone).
- In beiden Zonen ist an den gekennzeichneten Stellen min. ein 3x verpflanzter Laubbaum gemäß der Pflanzliste A zu pflanzen. Geringere Abweichungen bis etwa 10,0 m vom angegebenen Standort sind dabei möglich. Der Erhalt bestehender Bäume innerhalb dieser Zone ersetzt jeweils die Pflanzung eines neuen Baumes an der entsprechenden Stelle. Für den Erhalt sind Abweichungen von der angegebenen Pflanzdichte zulässig, näheres bestimmt die Ausführungsplanung.
- Es folgt dann extensives Grünland mit einzelnen Bäumen. Die Wiesen sind jährlich 1-2 mal zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren.

Wegen eines geringen Platzangebotes in Teilbereichen werden die Maßnahmen etwas abgewandelt. Der durchgehende Gehölzstreifen wird mit 4,0 m ausgebildet, Art und Dichte wie vor, die 5,0 m breite 'Ausbuchtungszone' entfällt. Zwischen Gehölzpflanzung und Schwollbach sind Sukzessionsflächen eingeschoben. Sie bleiben ohne weitere Pflanzmaßnahmen der natürlichen Entwicklung überlassen und werden sich von selbst zu Gehölzbeständen entwickeln.

■ **Baumpflanzungen im Straßenraum**

An den angegebenen Stellen ist jeweils ein Baum in min. 3x verpflanzter Qualität nach Pflanzliste A zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 5,0 m vom angegebenen Standort sind in Abstimmung mit der Erschließungsplanung zulässig.

■ **Grünflächen an der Eiche**

Schaffung einer Grünfläche mit ausreichender Abstandsfläche.

■ **Pflege/Umbau und Ergänzung vorhandener Gehölzstreifen**

Ergänzung relativ schmaler und lückiger Gehölzstreifen bis zu einer Breite von (an der Basis) min. 4,0-5,0 m. Pflanzung von Sträuchern in min. 2xv Qualität nach beiliegender Artenliste. Dichte je nach bereits vorhandenem Bewuchs, bei völliger Neupflanzung 1 Pflanze je m². Partieller Rückschnitt, 'auf den Stock setzen' jeweils einzelner Bäume um die vorhandene Dichte des vorhandenen Streifens zu verbessern. Umformung und teilweise Rückschnitt, 'auf den Stock setzen' jeweils einzelner Bäume und Sträucher des Verbandes um zu einer besseren Abstufung und Dichte zu kommen.

■ **Aufbau extensiv gepflegter Saumzonen entlang der Gehölzreihen**

Das Aufkommen von Gehölzen ist durch max. 1-malige jährliche Mahd zu unterdrücken, das Mähgut ist jeweils abzutransportieren.

Zusätzliche Strukturelemente auch als 'Markierung' der Grenze zu benachbarten Äckern: Lesesteinhaufen, Schnittholz ('Totholz' mit wenigstens einigen cm Durchmesser, kein Grasschnitt u.ä.) aus dem Rückschnitt angrenzender Hecken. Lage, Größe und Material 'nach Gelegenheit' sind aufzubringen. Als Richtwert sollte für das Gesamtgebiet von 10-12 solcher 'Haufen' ausgegangen werden, von denen ein Haufen 2,0-3,0 m im Durchmesser und 0,5-1,0 m hoch sein soll.

Neuaufbau im Bereich heutiger Äcker, Sukzession ohne weitere Pflanzmaßnahmen.

Erhalt und Ergänzung vorhandener schmaler Säume bis min. 4,0 m Breite (nur in Ausnahmen schmaler), erforderlichenfalls auch Rücknahme bestehender Gehölze. Sicherung und Entwicklung von Säumen auf heutigen Brachflächen und Wiesen. Bei angrenzenden Flächen (d.h. wenn relativ strukturarme Hecken angrenzen) entlang der Ränder auch Neupflanzungen von Sträuchern in min. 2xv Qualität nach beiliegender Artenliste, um eine abwechslungsreiche Gliederung und bessere Verzahnung zu erhalten. Pflanzung dort in Gruppen zu 4-5 Exemplaren mit unregelmäßigen Abständen der Gruppen von etwa 5,0 m. Auch in diesem Fall darf die Saumbreite aber nur in Ausnahmefällen 4,0 m unterschreiten.

- **Anlage von Obstwiesen auf bestehenden Wiesenbrachen und Wiesen**
Die vorhandene Verbuschung vor allem durch Ginster ist zu beseitigen, die Flächen sind ohne weitere Pflanzungen und Einsaaten extensiv als 1-2 schürige Wiese oder Extensivweide zu pflegen bzw. zu bewirtschaften. Pflanzungen von Hochstamm-Obstbäumen. Soweit wie möglich und bekannt regionaltypische Sorten, überwiegend Apfel.
- **Anlage eines hainartigen Gehölzes**
Die vorhandene Verbuschung durch Ginster ist auszulichten. Durch Einbringen von hochstämmigen Laubbäumen (bevorzugt Stiel- und Traubeneiche, Birke) an den angegebenen Stellen wird mittelfristig eine Verschattung und damit eine Unterdrückung des Ginsters ermöglicht.
- **Teilweise Überpflanzung bestehender Sukzessionsflächen**
Die bestehende Verbuschung (Brombeere, Holunder) wird durch kleine Gruppen von hochstämmigen Laubbäumen (min. 3xv) ergänzt, um das Aufkommen einer Baumschicht zu unterstützen.
- **Je volle 400 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum gemäß der Gehölzartenliste A in min. 3x verpflanzter Qualität oder ein Hochstamm-Obstbaum neu zu pflanzen und zu erhalten.** Pflanzmaßnahmen als Ortsrandeingrünung auf privaten Grundstücken können entsprechend angerechnet werden, sofern in diesem Streifen bereits min. ein Baum entsprechender Pflanzgüte enthalten ist. Weitere Baumpflanzungen auf den jeweiligen Grundstücken können dann entfallen.
- **Zur Abschirmung der Gärten gegenüber dem Schwoilbach bzw. den begleitenden Grünbereichen sind auf den privaten Grundstücken innerhalb eines 3,0 m breiten Streifens mindestens 2,0 m breite Heckenpflanzungen gemäß der Artenliste B anzulegen und zu unterhalten.** Die Pflanzung ist in einer Dichte von im Mittel etwa 1 Pflanze je m² durchzuführen.
- **Bereits vorhandene Gehölze sind zu erhalten.** Um sie sinnvoll in den Gehölzstreifen integrieren zu können, ist dazu eine partielle Abweichung von der oben getroffenen Festsetzung möglich. Im Fall der Erhaltung mindestens eines Baumes kann die Festsetzung unter 1. ebenfalls als erfüllt gelten. Weitere Baumpflanzungen auf dem übrigen Grundstück sind dann erwünscht, aber nicht zwingend.
- **Zur Abschirmung der Gärten gegenüber dem Außenbereich sind auf den privaten Grundstücken innerhalb eines 5,0 m breiten Streifens mindestens 3,0 m breite Heckenpflanzungen gemäß Artenliste B anzulegen und zu unterhalten.** Die Pflanzung ist in einer Dichte von im Mittel etwa 1 Pflanze je m² durchzuführen. An Stelle der Hecken sowie auch in Kombination damit kann je volle 4,0 m Grundstücksbreite (gemessen an der Grenze zum anschließenden Saum bzw. zur Plan-gebietsgrenze) ein hochstämmiger Obstbaum gepflanzt werden.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Drempe

Drempe sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Die Drempehöhe wird festgesetzt als Maß zwischen Unterkante Fußpfette und Oberkante Rohdecke des entsprechenden Geschosses.

2.2 Dachgestaltung

Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig. Flachdächer sind nur für Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO und Garagen zulässig. Als Dacheindeckung werden mit der Ausnahme von Gründächern schieferfarbige Materialien empfohlen.

2.3 Freiflächen

Gemäß §10 Abs. 4 LBauO Rheinland-Pfalz sollen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke 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. Zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen etc.) zulässig.

3. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

3.1 Kulturdenkmäler

Funde müssen gemäß §17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden.

3.2 Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung

Es wird empfohlen gemäß §2 Abs.2 LWG, das anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden. Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o. g. Systeme einen Überlauf erhalten, über den das überschüssige Niederschlagswasser in die öffentlichen Regenwasserkanäle eingeleitet werden kann und auf die nördlich angrenzenden Flächen zur Rückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Regenwassers geleitet wird, wo es breitflächig abfließen und versickern kann.

Ferner wird auf den privaten Grundstücken empfohlen, das Niederschlagswasser soweit wie möglich in Zisternen zu sammeln und einer Wiederverwendung zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zuzuführen.

3.3 Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen

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.

3.4 Maßnahmen für den Naturschutz gemäß §9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §135a - c BauGB

Alle Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) nach §9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, werden gemäß §9 Abs.1a BauGB i.V.m. §135 a - c BauGB der Gesamtheit der Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

3.5 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, Sträuchern und einzelnen Rebstöcken von den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 48 Nachbarrechtsgesetz - die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten.

3.6 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 fern zu halten.

3.7 Ingenieurgeologie

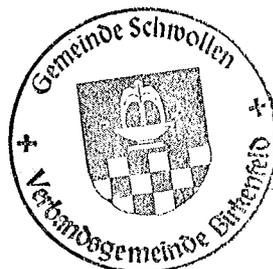
Es wird empfohlen, im Plangebiet eine Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 1054 durchführen zu lassen.

3.8 Versorgungsflächen und Leitungsführung

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes an das öffentliche Stromnetz angeschlossen. Aus diesem Grund werden 1,5 m lange Anschlussleitungen, in einer Tiefe von ca. 60 cm, auf die Baugrundstücke vorverlegt. Die Kabel stehen unter Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit OIE/RWE begonnen werden.

Ausgefertigt:

Schwollen, 18. NOV. 2003



Ortsgemeinde Schwollen
[Handwritten Signature]
Hahnefeld, Ortsbürgermeister