

## 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. Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß §1 Abs.5 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Gemäß §4 Abs.2 BauNVO zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden 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.

FESTSETZUNGEN	
Gebietsart	WA
Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ) Zahl	0,4
der Vollgeschosse	1
Bauweise	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

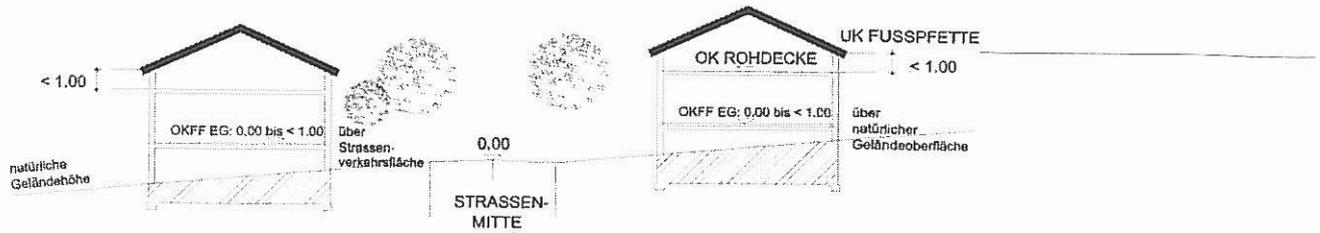
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.

#### 1.5 Höhenlage baulicher Anlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die Höhenlage baulicher Anlagen (Hauptgebäude) ist wie folgt festgesetzt:

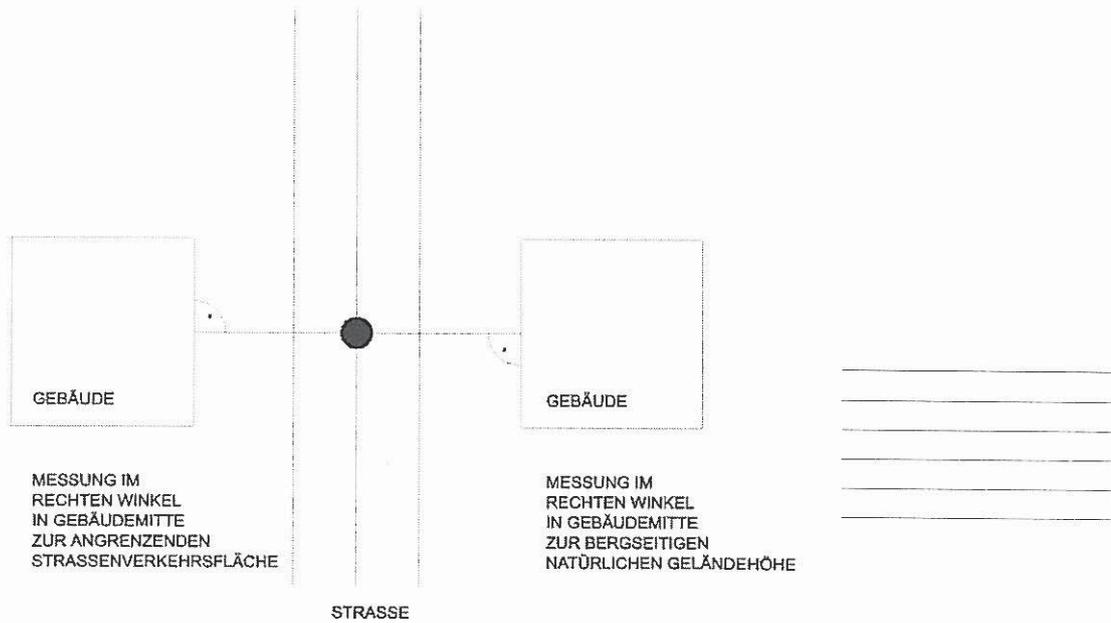
Bei bergseitiger Erschließung ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe auf 0,00 bis max. 1,00 m (gemessen in der Frontseite der Gebäudemitte) über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (gemessen in der Straßenmitte) festgesetzt.

Bei talseitiger Erschließung ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe auf 0,00 bis max. 1,00 m (gemessen am höchstgelegenen Berührungspunkt des Gebäudes zur natürlicher Geländehöhe) über der bergseitig angrenzenden natürlichen Geländehöhe festgesetzt.



BERGSEITIGE ERSCHLIESSUNG

TALSEITIGE ERSCHLIESSUNG



**1.6 Mindestgröße von Baugrundstücken gemäß §9 Abs.1 Nr.3 BauGB**

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muß 550 m<sup>2</sup> betragen.

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

Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand der Garage an der straßenseitigen Einfahrtsseite bis zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,00 m betragen. 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.

**1.8 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.

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

Die öffentlichen Strassenverkehrsflächen sind in der Planurkunde bemaßt.

**1.10 Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB**

Die Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün mit Erhaltung bzw. Pflanzung von Laubbäumen“ festgesetzt.

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

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht umfasst die planungsrechtliche Voraussetzung für den Erschließungsträger zur Anlage und Unterhaltung einer Rohrleitung zur Ableitung des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers.

**1.12 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**

**Erhaltung und Schutz der gemäß §25b BauGB gekennzeichneten Laubbäume (1M)**

Die auf den privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehenden Obstbäume, die gemäß §25 b BauGB gekennzeichnet sind, sind zu erhalten und zu schützen. Bei Bauarbeiten sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu beachten. Bei einem Ausfall ist ein gleichwertiger Ersatz anzupflanzen.

**Gestaltung der privaten Grundstücksflächen als Nutz- und Landschaftsgärten (1A)**

Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen soll wie folgt vorgenommen werden: Die privaten Grundstücksflächen sind als Nutzgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt werden.

Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind überwiegend heimische Laubgehölze und "Bauerngartengehölze" entsprechend der Artenliste zu verwenden. Jedes Hausgrundstück soll im Vorgartenbereich sowie im rückwärtigen Garten mit jeweils mindestens einem hoch- stämmigen Obstbaum oder einem großkronigen Laubbaum bepflanzt werden, der dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen ist. Die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen soll bei den Grundstücken die an die freie Feldflur grenzen im Randbereich zur offenen Landschaft erfolgen.

**Pflanzung von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsflächen (2A)**

Zur Untergliederung der Straßenverkehrsflächen sind 10 großkronige standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe herzustellen, offen zuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

### **Entwicklung von multifunktionalen Grünstrukturen im Bereich der Versickerungs- und Rückhalteflächen (3A)**

Der überschüssige unverschmutzte Oberflächenabfluss aus den privaten Grundstücksflächen soll in treppenartig angeordneten zentralen Regenrückhaltegräben, einer „Muldengalerie“, im Süden „Auf Großwies“ aufgefangen und dort gezielt versickert werden. Es ist Wert darauf zu legen, dass das zu versickernde Wasser über eine Oberbodenpassage in den Untergrund gelangt, da diese Funktionen für die Reinigung des Wassers übernimmt. Die für die zentrale Versickerung von Oberflächenwasser abgegrenzte Fläche ist landschaftsgerecht zu gestalten und zu entwickeln. Die Mulden sind entsprechend den Standortverhältnissen als extensiv genutzte Feucht- und Nasswiesen zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Mulden sollen eine maximale Tiefe von 0,10 bis 0,20 m (maximal 0,30 m) nicht überschreiten und sich treppenartig entsprechend dem Verlauf der Höhenlinien der Topografie anpassen. Infolge der geringen Aufstauhöhe ist eine Umzäunung nicht vorzusehen. Ziel soll es sein, die Rückhalteflächen landschaftsgerecht einzubinden. Die angrenzenden Wiesenflächen sind extensiv als Mähwiesen zu pflegen. Sie sind Teil der öffentlichen Versickerungsanlagen.

### **Entwicklung eines standortgerechten Laubmischwaldes gemäß den Empfehlungen der hpnV (4A)**

Ein Teil der Ersatzmaßnahmen soll extern in der Flur 2, Parzelle 136 umgesetzt werden. Zur Aufwertung des Naturhaushaltes und zur Sicherung des Biotopverbundes ist die Entwicklung von natur- nahen Waldflächen vorgesehen. Die Ersatzmaßnahmen haben zum Ziel das verbleibende Ausgleichsdefizit für baubedingte Eingriffe in den Bodenhaushalt sowie in die Biotopstrukturen auszugleichen. Entwicklungsziel stellt ein standortgerechter Laubmischwald in der Gewässeraue dar. Entlang des Schachersgrabens ist ein wenigstens 10 m breiter Gewässerrandstreifen von jeglicher Nutzung frei zu halten und der freien natürlichen Entwicklung des Gewässers zu überlassen.

## **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 südlich 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 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.

### 3.5 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.

### 3.6 Ingenieurgeologie

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

### 3.7 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.

### 3.8 Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone gemäß § 22 Abs. 1 LStrG

Das Baugebiet liegt außerhalb der Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone gemäß § 22 Abs.1 LStrG.

### 3.9 Einwirkungsbereich des Truppenübungsplatzes Baumholder

Das geplante Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Truppenübungsplatzes Baumholder. Es ist mit Lärmbelastigungen durch Schießlärm zu rechnen. Bei der Bauausführung sind Schallschutzmaßnahmen von dem jeweiligen Bauherrn nach eigenem Ermessen und auf eigene Kosten zu realisieren.

### 3.10 Landespflegerische Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Die geplanten Ersatzmaßnahmen sollen extern in der Flur 2, Parzelle 136 umgesetzt werden. Zur Aufwertung des Naturhaushaltes und zur Sicherung des Biotopverbundes ist die Entwicklung von naturnahen Waldflächen vorgesehen. Der Fichten- sowie Douglasienaltholzbestand ist im Rahmen einer nachhaltigen ordnungsgemäßen Forstbewirtschaftung sukzessiv durch einen standortgerechten Laubmischwald zu ersetzen. Auf den derzeit offenen Sturmwurfflächen hat eine natürliche Entwicklung von Birken eingesetzt (Ansamung). Die natürliche Entwicklung ist zu schützen und durch das Anpflanzen von Laubgehölzen zu unterstützen. Die Bearbeitung / Pflege der Flächen ist durch entsprechendes Fachpersonal auszuführen.

Ausgefertigt:

Sonnenberg - Winnenberg, 1 1. SEP. 2006



Ortsgemeinde Sonnenberg - Winnenberg

Ding, Ortsbürgermeister

### III. 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 erweitert werden kann. Eine Gliederung nach unterschiedlichen Baumgrößen oder -formen erfolgt nicht. Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung in Bezug auf einzuhaltende Mindestgrenzabstände nach den Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.

#### Pflanzenliste

##### Obstbäume

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

##### 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) Quercus  
robur (Stiel-Eiche)  
Tilia cordata (Winter-Linde)

##### Straßenbäume

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

##### Wandbegrünung

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

##### 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)

###### Sträucher

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

###### Ungiftige Sträucher

Carpinus betulus (Hainbuche)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel) Rosa  
spec. (Rosen)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)