

Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan

„Steinkaul“

der
Ortsgemeinde Oberdürenbach

<i>Verbandsgemeinde</i>	<i>Brohltal</i>
<i>Ortsgemeinde</i>	<i>Oberdürenbach</i>
<i>Gemarkung</i>	<i>Oberdürenbach</i>
<i>Flur</i>	<i>4</i>

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, (BGBl. I. S. 2141), letztgültige Fassung in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO sind die nach § 4 (3) BauNVO Nr. 4 und 5 zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Einschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude max. drei Wohneinheiten zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen

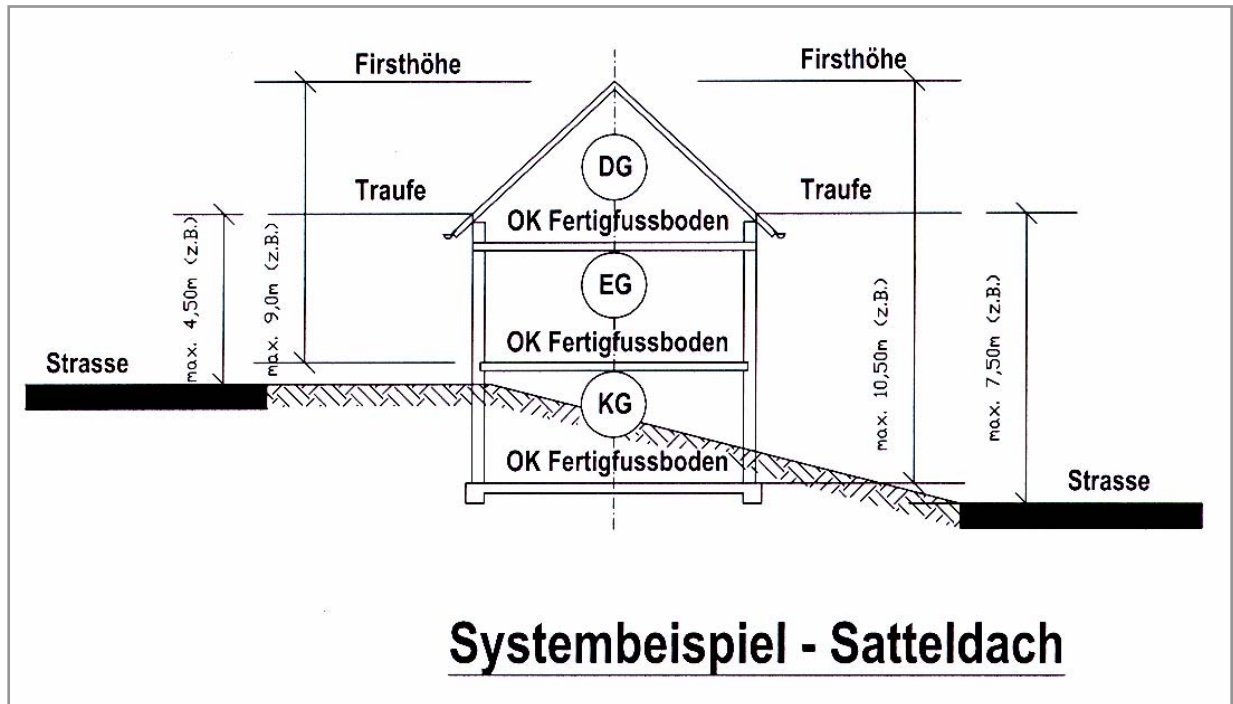
In den einzelnen Sektoren des Plangebietes, die den Kennziffern der Baubänder im Planeintrag zu entnehmen sind (Sektoren 1 – 4), werden die Höhen wie nachstehend festgesetzt. Dabei beziehen sich die angegebenen Höhen stets auf den Fahrbahnrand der Erschließungsstraße, gemessen in der straßenseitigen Gebäudemitte.

3.1. Hauptgebäude mit Dachneigungen zwischen 25° und 52°

Bei Hauptgebäuden mit Dachneigungen zwischen 25° und 52° werden die Trauf- und Firsthöhen festgesetzt: Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut festgelegt. Die Firsthöhe definiert die maximal zulässige Gebäudehöhe (vgl. Systembeispiel für ein Satteldach, S. 3).

Sektor / Lage an der Erschließungsstraße	Maximale Traufhöhe	Maximale Firsthöhe
1 hangseitig	7,00 m	10,50 m
2 talseitig	4,20 m	7,70 m
3 hangseitig	7,50 m	11,00 m
4 Fuhrweg und Eckgrundstücke in der Ringstraße	7,00 m	10,50 m

Beide Höhenbegrenzungen sind auch dann einzuhalten, wenn die zulässige Anzahl der Vollgeschosse oder die maximal zulässige Dachneigung von 52° dadurch nicht ausgenutzt werden kann.



3.2. Hauptgebäude mit Pultdach/-dächern zwischen 25° und 10°

Bei Hauptgebäuden mit Pultdach oder Pultdachkombinationen zwischen 25° und 10° werden die maximal zulässigen Höhen der Außenwände bzw. die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Hierbei wird nach der Ausrichtung des Daches differenziert.

Talseitig zur Erschließungsstraße angeordnete Gebäude (Sektor 2) dürfen mit zur Straße ausgerichtetem Pultdach (Dachfuß liegt talseitig, s. Systembeispiel S. 5: Pultdach 1a) die Gebäudehöhe, gemessen an der Unterseite der Dachhaut bezogen auf die Höhe des Fahrbahnrandes, von 6,00 m nicht überschreiten.

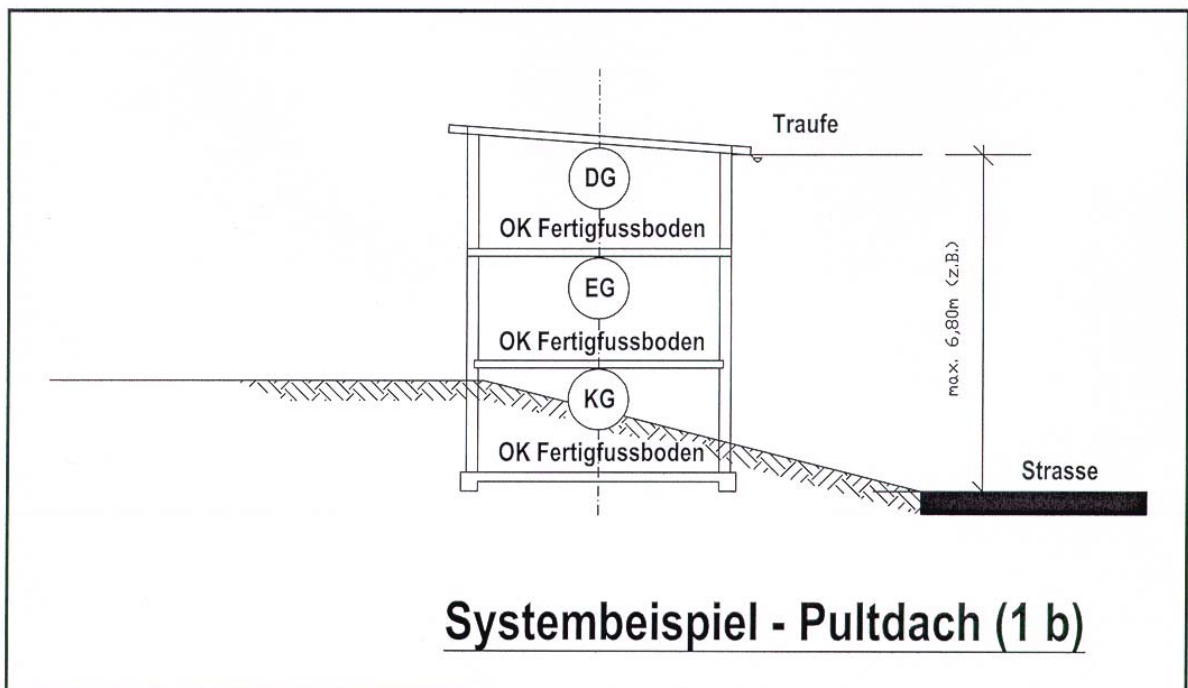
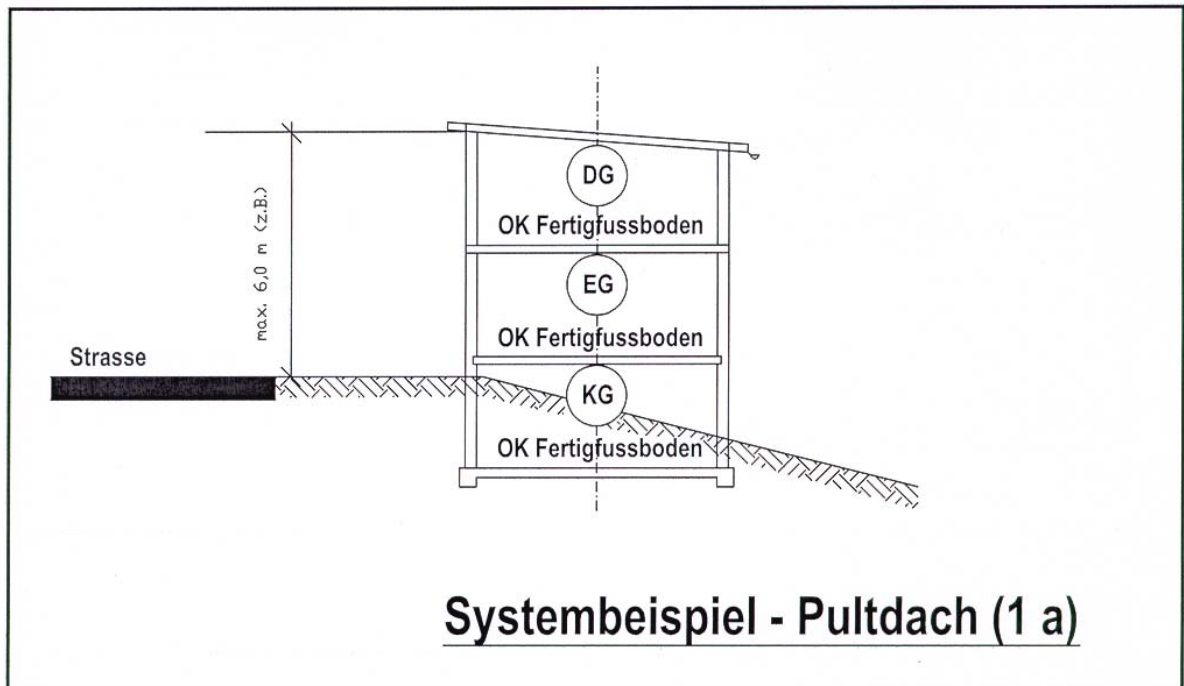
Bei hangseitig zur Erschließungsstraße angeordneten Gebäuden (Sektor 1 und 3) wird die Traufhöhe mit maximal 6,80 m festgesetzt. Die Außenwand des Gebäudes, bezogen auf die Höhe des Fahrbahnrandes, darf eine Höhe von insgesamt 10,00 m nicht überschreiten (s. Systembeispiel S. 5: Pultdach 1b).

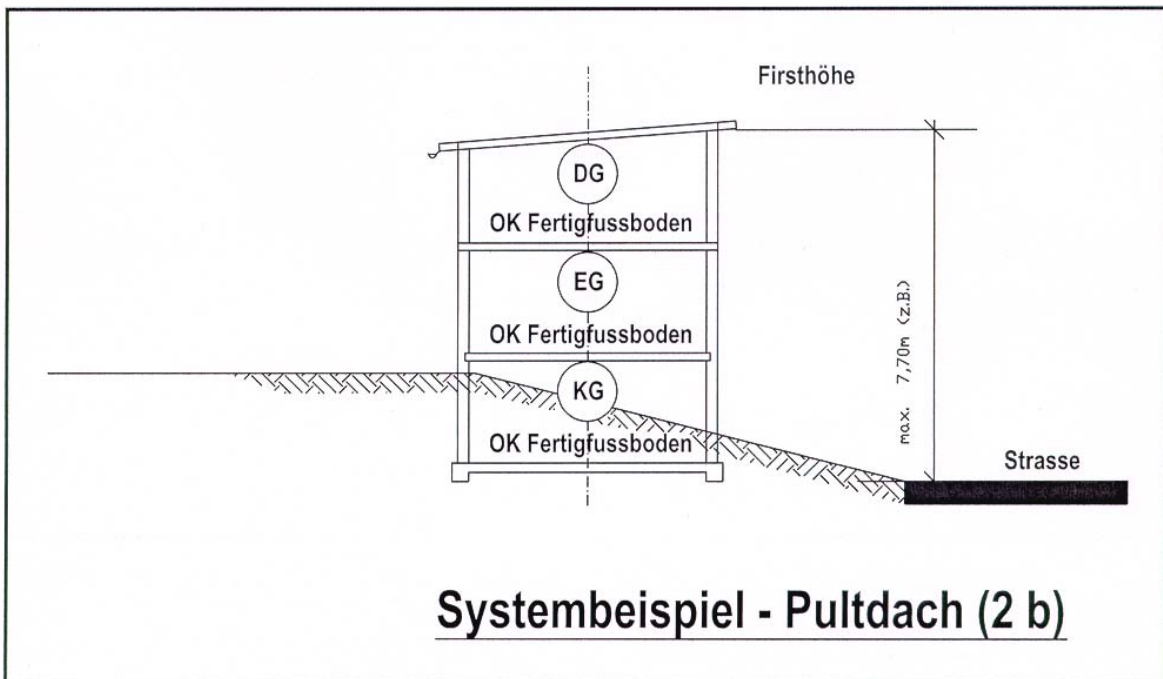
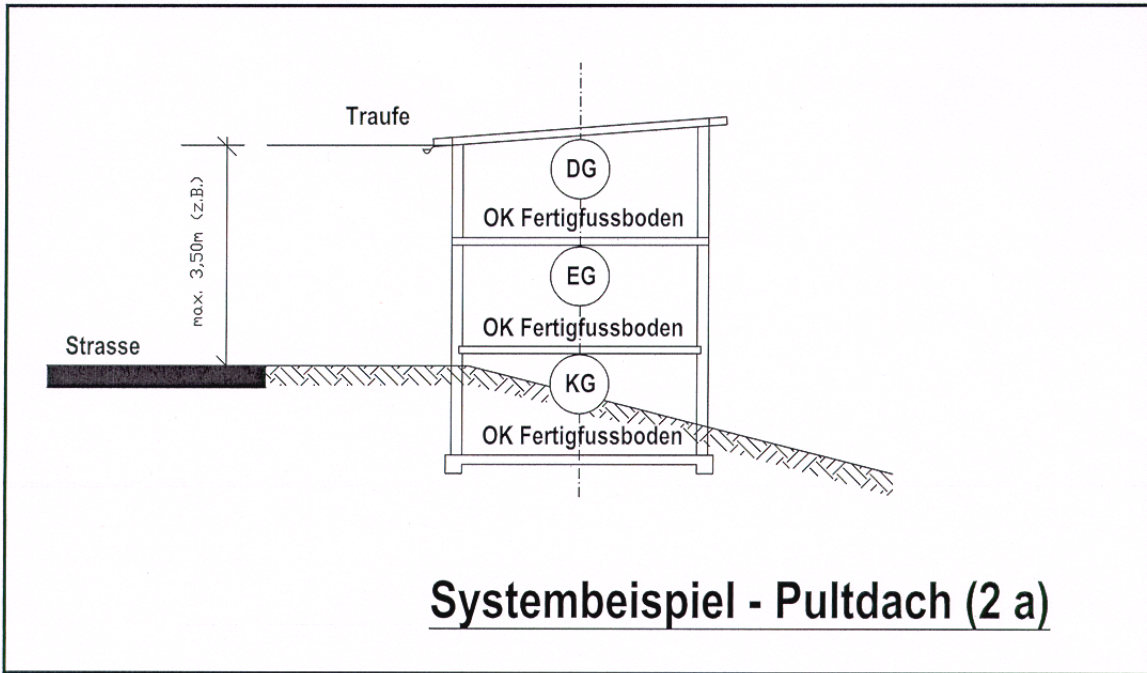
Talseitig zur Erschließungsstraße angeordnete Gebäude (Sektor 2) dürfen mit zur Talseite ausgerichtetem Pultdach (Dachfuß liegt straßenseitig, s. Systembeispiel S. 6: Pultdach 2a) die Traufhöhe von 3,50 m (Höhe des Dachfuß bezogen auf die Höhe des Fahrbahnrandes) nicht überschreiten. Eine Gesamthöhe der Außenwände von 6,50 m, bezogen auf die Höhe des Fahrbahnrandes, darf nicht überschritten werden.

Bei hangseitig zur Erschließungsstraße angeordneten Gebäuden (Sektor 1 und 3) mit hangseitig angeordneter Traufe wird die maximale Höhe der Außenwände (Höhe des Dachfuß bezogen auf die Höhe des Fahrbahnrandes) auf 7,70 m festgesetzt (s. Systembeispiel S. 6: Pultdach 2b).

Die festgesetzten Höchstwerte für Gebäude in den Sektoren 1 und 3 gelten auch für Gebäude in den Sektor-Abschnitten mit Kennziffer 4.

Sektor / Lage an der Erschließungsstraße	Maximale Traufhöhe	Maximale Höhe der Außenwände
1 hangseitig	6,80 m	10,00 m
2 talseitig	3,50 m	6,00 m
3 hangseitig	6,80 m	10,00 m
4 Fuhrweg und Eckgrundstücke in der Ringstraße	6,80 m	10,00 m





4. Garagen und Stellplätze

(1) Garagen, Stellplätze sowie Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern ihre Vorderkante die hintere Baugrenze (und deren gedachte Linie) nicht überschreitet.

(2) Stellplätze sind darüber hinaus auch zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.

(3) Zwischen Garage und öffentlicher Straße ist eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, mit Ausnahme in den festgesetzten öffentlichen Grünflächen.

6. Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung als "Verkehrsmischflächen" entsprechend gekennzeichneten Verkehrsflächen sind ohne Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg anzulegen.

7. Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (Erforderliche Böschungsflächen für die Herstellung des Straßenkörpers)

Die in der Planzeichnung dargestellten notwendigen Böschungen, soweit sie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind ebenso wie die notwendigen Fundamente der Bord- und Randsteine und der Leuchtenfundamente auf den Privatgrundstücken zu dulden.

8. Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen hat ausschließlich unterirdisch zu erfolgen.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 88 LBauO Rheinland-Pfalz i. V. m. § 9 (4) BauGB

1. Dachgestaltung

(1) Zugelassen sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Pyramiden- und versetzte Pultdächer mit einer Neigung zwischen 25° und 52°. Für Pultdächer gilt zusätzlich eine Toleranz-Neigung bis 10° (Mindestneigung). Die gewählte Dachneigung ist für mind. 80 % der Dachfläche eines Gebäudes einzuhalten.

(2) Für Garagen und Nebenanlagen sind auch flachere Dachneigungen (unter 25° bzw. 10°) zulässig.

(3) Für die Dacheindeckung sind anthrazitfarbene bzw. dunkelgraue, dunkelrote und dunkelbraune Materialien sowie rote, engobierte Dachpfannen zulässig. Zusätzlich sind Zink- und Kupferbleche zulässig. Allerdings müssen Zinkbleche vorgewittert hell anthrazitfarben sein. Glänzend glasierte, blinkende, grelle und andersfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig. Die Dacheindeckung von Dachgauben, Nebenanlagen mit geneigten Dächern sowie Sonnenkollektoren sind farblich dem Hauptdach anzupassen und unterzuordnen.

2. Dachflächengliederung

(1) Zulässig sind bei einer Dachflächenneigung von mindestens 30° Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte.

(2) Vom seitlich aufgehenden Mauerwerk müssen Dachgauben und Dacheinschnitte mind. 1,0 m Abstand einhalten; bei Brandwänden muss der Abstand mind. 1,25 m betragen (LBauO Rheinland-Pfalz).

(3) Es sind alle Gaubenformen grundsätzlich zulässig, jedoch ist an einem Gebäude die gewählte Gaubenform für alle Gauben zu verwenden.

(4) Dachgauben dürfen eine Einzelelementbreite von max. 3 m nicht überschreiten.

(5) Der First von Zwerchhäusern muss unter dem Hauptfirst liegen.

(6) Zwerchhäuser dürfen max. 1/2 der Traufenwandbreite einnehmen.

(7) Bei Dacheinschnitten dürfen die Brüstungselemente nicht mehr als 0,3 m über die Dachfläche hinausragen.

3. Außenwandflächen

Kunststoffe, Plattenverkleidungen oder Materialien, die fremde Eigenschaften imitieren, sind nicht zulässig. Fassadenanstriche sind in Weiß oder erdfarbenen Tönen gemäß dem örtlichen Farbleitplan der Informationsbroschüre auszuführen (s. unten und Anlage).



4. **Anzahl der notwendigen Stellplätze pro Wohneinheit** (gemäß § 88 (1) Nr. 8 LBauO)

Pro Gebäudeeinheit sind auf dem Grundstück mind. 2 Kfz-Stellplätze in Form von Garagen, offenen oder überdachten Stellplätzen (Carports) nachzuweisen. Zufahrten zu Garagen oder Carports können nicht als Stellplatz gewertet werden.

Bei Ausnutzung der zulässigen drei Wohneinheiten ist je Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen.

5. **Einschränkung der Bauweise im allgemeinen Wohngebiet**

(1) In der offenen Bauweise sind gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO ausschließlich Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

(2) Die Breite der in Satz 1 bezeichneten Einzelhäuser darf höchstens 10,00 m betragen.

(3) Die Bautiefe bei Hauptgebäuden mit nur einem Pultdach darf höchstens 8,50 m betragen.

6. **Gestaltung privater Grundstücke**

Abtragungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes außerhalb der bebaubaren Flächen sind nicht zulässig, soweit diese mehr als 1,0 m gegenüber dem vorhandenen Gelände betragen.

Böschungen sind naturnah zu gestalten. Stützmauern und Palisaden sind nur aus einheimischem Naturstein oder Holz zulässig oder sind mit den entsprechenden Materialien zu verblenden.

Einfriedungen der Grundstücke sind nur zu den der Erschließung des Gebäudes dienenden Straßenseite hin in Form von Hecken zulässig. Werden Zäune erforderlich, so sind diese hinter der Hecke anzuordnen.

Einfriedungen an den sonstigen Grundstücksgrenzen sind nur in Form von Hecken oder Holz-, Metall- oder Drahtzäunen sowie Mauern aus ausschließlich einheimischem Naturstein gestattet und nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Metallgitter- oder Drahtzäune sind durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und / oder direkt vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.



III. Landespflegerische Festsetzungen

gem. § 8a BNatSchG i.V.m. § 17 LPfIG Rheinland-Pfalz sowie § 1a und § 9 Abs. 1 und § 135a-c BauGB

1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

- 1.1 Auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche (Flur 9, Flurstück-Nr. 18/1) ist eine extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln und ein 5-reihiger Gehölzstreifen entlang des Wirtschaftsweges anzupflanzen (Abbuchung vom Ökokonto). Es sind 10 regional typische Obstbaumhochstämme zu pflanzen und durch entsprechende Schnittmaßnahmen dauerhaft zu pflegen. Die 5-reihige Gehölzhecke ist abschnittsweise alle 10-15 Jahre auf den Stock zu setzen. (1)
- 1.2 Auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche (Flur 10, Flurstück-Nr. 111) ist eine extensiv genutzte Wiese zu entwickeln.
Pflege: 1-2 schürige Heuwiesenmähd (frühester Mähzeitpunkt Mitte Juni), Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf jegliche Düngung.
Anteil der für die vorliegende Bebauungsplanung anzurechnende Fläche: ca. 0,29 ha. Die Restfläche ist in das Ökokonto einzubuchen. (2)
- 1.3 Auf den mit Zeichensymbol gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind extensiv genutzte Wiesen zu entwickeln.
Pflege: 1-2 schürige Heuwiesenmähd (frühester Mähzeitpunkt Mitte Juni), Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf jegliche Düngung. (6)

2 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 2.1 Unter Schutz zu stellende Bäume und Sträucher - durch Zeichensymbol im Landespflegerischen Planungsbeitrag gekennzeichnet - sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Wegfallende Gehölze sind zu ersetzen.
- 2.2 Private Grundstücksflächen sind zu begrünen. Auf den Grundstücken bis 500 m² sind mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum und drei Sträucher und je angefangene zusätzliche 200 m² ein einheimischer Laubbaum oder drei Sträucher zu pflanzen.
- 2.3 Das Baugebiet ist entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze durch die Anpflanzung von einheimischen Gehölzen einzugrünen. Hierbei sind gemäß Planeintrag im Landespflegerischen Planungsbeitrag einreihige Baum-Strauch-Hecken mit einem Pflanzenbedarf von einem Laubbaum 2. Ordnung und 12 Sträuchern auf je 15,0 m Heckenlänge zu pflanzen.
- 2.4 Auf den öffentlichen Grünflächen sind einheimische Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen.
- 2.5 Auf den Regenrückhalteflächen sind punktuell einreihige Strauchhecken entlang von Mulden und Gräben aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen auszubilden. Hierbei



sind 0,6 Sträucher/m² zu pflanzen. 1/3 der Regenrückhalteflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen.

Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist ein Bepflanzungsplan zu erstellen.

- 2.6. Straßenverkehrsflächen sind unter Freihaltung der Grundstückszufahrten mit Laubbäumen 1. Ordnung zu bepflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 5 m² offen zu halten. Angrenzende Gartenflächen können angerechnet werden, wenn sie in direkter Verbindung mit der Pflanzscheibe stehen. Die Maßnahmen sind im Rahmen des Straßenausbaues von der Gemeinde auszuführen.
- 2.7 Innerhalb der flächenhaft in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie im „Verkehrsberuhigten Bereich“ (vergl. Textfestsetzung I Ziff. 1.7) sind - abweichend von den Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz - Baumpflanzungen aller Art bis zu einem verminderten Grenzabstand von 1,0 m grundsätzlich zulässig.
- 2.8 Die festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück umzusetzen.
- 2.9. Sofern die einzelnen Textfestsetzungen keine abweichende Regelung treffen, sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten mit folgenden Mindestgrößen zu verwenden:
- Bäume 1. Ordnung: Stammumfang 12-14 cm,
 - Bäume 2. Ordnung: Stammumfang 10-12 cm,
 - Obstbaumhochstämme: Stammumfang 8-10 cm,
 - Sträucher: 2xV, 60-100 cm,
 - Heister: 150-175 cm.

Bäume 1. Ordnung

Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Erle	(Alnus glutinosa)
Esche	(Fraxinus excelsior)

Bäume 2. Ordnung

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Salweide	(Salix caprea)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Apfelsorten

Boskoop	Kaiser Wilhelm
Boiken	Landsberger Renette
Danziger Kantapfel	Rote Rheinische Sternrenette
Französische Sternrenette	Roter Berlepsch



Finkensteiner Prinzenapfel	Roter Eiserapfel
Geflammtter Kardinal	Roter Winterkronenapfel
Gravensteiner	Schafsnase
Gelber Bellefleur	Rheinischer Bohnapfel
Jakob Lebel	Winterrambour
Birnensorten	Kirschsorten
Gellerts Butterbirne	Große Schwarze Knorpelkirsche
Grüne Jagdbirne	Hedelfingers Riesenkirsche
Großer Katzenkopf	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Gute Graue	
Pastorenbirne	
Gräfin von Paris	
Pflaumensorten	
Hauszwetschge	Löhrpflaume
Anna Späth	The Czar

Sträucher: Pflanzempfehlung des BUND (Kreisgruppen Mayen-Koblenz, Koblenz-Stadt)

Lateinischer Name	Dt. Name	Wuchshöhe (in m)	Standort/ Boden	Bedeutung für	
				Insekten	Vögel
<i>Berberis vulgaris</i> *	Berberitze	8-15	normal/trocken	mittel	hoch
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe	5-10	normal	mittel	hoch
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	2-4	normal/trocken	mittel	hoch
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	4-6	normal	hoch	mittel
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	1-2	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Euonymus europaeus</i> *	Pfaffenhütchen	2-3	normal	mittel	mittel
<i>Ligustrum vulgare</i> *	Gewönl. Liguster	1-3	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Lycium halimifolium</i> *	Bocksorn	2	trocken	mittel	hoch
<i>Lonicera xylosteum</i> *	Heckenkirsche	1-3	normal	hoch	hoch
<i>Prunus mahaleb</i> *	Steinweichsel	4-8	normal/trocken	hoch	hoch
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	8-12	normal/feucht	hoch	hoch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	2-3	normal	sehr hoch	sehr hoch
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	2-4	normal/feucht	mittel	mittel
<i>Ribes alpinum</i> *	Alpen-Johannisbeere	1-2	normal	mittel	mittel
<i>Rosa canina</i>	Wildrose	2-3	normal/trocken	sehr hoch	sehr hoch
<i>Rosa rubiginosa</i>	Zaunrose	2-3	normal/trocken	hoch	sehr hoch
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	1-2	normal	hoch	hoch
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	1-2	normal	hoch	hoch
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	4-6	feucht	mittel	mittel
<i>Salix caprea</i>	Salweide	4-8	normal/feucht	hoch	mittel
<i>Salix cinerea</i> *	Grauweide	4-6	feucht	mittel	mittel
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	2-8	feucht	mittel	mittel
<i>Salix purpurea</i> *	Purpurweide	2-3	trocken-feucht	mittel	mittel
<i>Sambucus nigra</i> *	Schwarzer Holunder	2-4	normal	mittel	hoch
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder	2-4	normal	mittel	hoch
<i>Viburnum lantana</i> *	Wolliger Schneeball	2-4	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	2-4	normal/feucht	mittel	hoch



* für Pflanzungen im Straßenbereich geeignet

Die Pflanzenauswahl ist den Standortverhältnissen (z. B. feucht/ trocken) anzupassen

<u>Bodendecker:</u>	<i>Ajuga reptans</i>	-	Kriechender Günsel
	<i>Alchemilla mollis</i>	-	Frauenmantel
	<i>Geranium sanguineum</i>	-	Blutstorchschnabel
	<i>Hedera helix</i>	-	Efeu
	<i>Lithospermum purpurocaeruleum</i>	-	Steinsame
	<i>Ribes alpinum</i>	-	Alpenjohannisbeere
	<i>Rosa arvensis</i>	-	Kriechende Rose
	<i>Rosa nitida</i>	-	Glanzrose
	<i>Thymus pulegioides</i>	-	Gemeiner Thymian
	<i>Vinca minor</i>	-	Immergrün

Wiesenmischung:

Zur Anlage extensiv zu pflegender Wiesenflächen sind Saatgutmischungen zu verwenden, wie sie im Handel erhältlich sind (Bsp. HESA-Standardmischung '94), vergleichbar mit nachfolgender Sorten- und Mischungsangabe.

Aussaatmenge: 20 g/m ²	34,0 %	<i>Festuca rubra commutata</i>
	22,0 %	<i>Festuca rubra rubra</i>
	18,6 %	<i>Festuca ovina</i>
	8,0 %	<i>Agrostis capillaris</i>
	2,0 %	<i>Onobrychis viciaefolia</i>
	2,0 %	<i>Poa compressa</i>
	2,0 %	<i>Poa nemoralis</i>
	2,0 %	<i>Poa pratensis</i>
	2,0 %	<i>Sanguisorba minor</i>
	1,5 %	<i>Carum carvi</i>
	1,5 %	<i>Lotus corniculatus</i>
	1,0 %	<i>Pastinaca sativa</i>
	1,0 %	<i>Petroselinum sativum</i>
	1,0 %	<i>Trifolium dubium</i>
	0,5 %	<i>Cichorium intybus</i>
	0,5 %	<i>Medicago lupulina</i>
	0,3 %	<i>Achillea millefolium</i>
	0,1 %	<i>Plantago lanceolata</i>

Fensterlose Fassadenflächen von mehr als 30 qm sind mit standortgerechten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Hierzu werden insbesondere folgende Arten empfohlen:

Arten für den Halbschatten:

- *Hedera helix* (Efeu)
- *Hydrangea petiolaris* (Kletterhortensie)
- *Lonicera* in Arten und Sorten (Heckenkirsche)
- *Parthenocissus quinquefolia* (Wilder Wein)



- Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)
- Polygonum aubertii (Schlingknöterich)

Arten für sonnige Standorte:

- Celastrus orbiculatus (Baumwürger)
- Clematis, Wildarten und -sorten (Clematis)
- Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
- Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)
- Polygonum aubertii (Schlingknöterich)

Soweit erforderlich, sind Rankgerüste als Kletterhilfen anzubringen.

3. Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser / zur Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 14 und 20 BauGB)

- 3.1. Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist soweit als möglich an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. zurückzuhalten. Im Rahmen der Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und der Gebäude ist eine entsprechende Oberflächenbewirtschaftung vorzunehmen (z.B. als Teich, Mulde, Zisterne).
Niederschlagswässer sind als Brauchwasser, z. B. für die Gartenbewässerung, zu nutzen.

Hinweise:

Die Anlage von Schluckbrunnen, Rigolen o.ä. ist wasserwirtschaftlich unerwünscht und bedarf einer wasserrechtlichen Zulassung. Das Speichervolumen der Regenwasserrückhalteanlagen pro Gebäude muss mindestens 3 m³ betragen. Der Überlauf ist an das Muldensystem bzw. die Ortskanalisation anzuschließen.

- 3.2. Überschüssiges, nicht versickerbares Oberflächenwasser ist über Gräben und rohrgelagert zu sammeln und der innerhalb des Baugebietes festgesetzten Fläche für Regenrückhaltung zuzuleiten
- 3.3. Die Regenrückhaltegräben und -mulden sind naturnah und so zu gestalten, dass sie eine Speicherfunktion und eine Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleisten (z.B.: Ausbildung als flache Grasmulden, max. Tiefe von 0,5 m; Kaskadengräben mit natürlicher Steinschüttung, Erdbauweise). Zur Erhaltung der Rückhaltefunktion sind die Flächen extensiv zu pflegen (jährliche Herbstmahd, Abtransport des Mähgutes).
- 3.4. Private Stellplätze und Zufahrten sind durchsickerungsfähig herzustellen durch:
- Schotterrasen,
 - Spurbahnweg mit Grassteinen,
 - Rasengittersteine
 - Splitt- und Kiesschüttungen oder
 - Natur- oder Betonsteinpflaster mit 1 cm Fugenraum verlegt, der mit Sand oder Feinsplitt zu schließen ist.
- 3.5. Vor Baubeginn ist der Mutterboden abzuschleppen und auf dem Grundstück zu lagern.



- 3.6 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Boden verdichteter Flächenbereiche aufzulockern und mit Mutterboden zu überdecken.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und Abs. 6 LBauO)

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10 % nicht zu überschreiten. Vorgärten zwischen vorderer und seitlicher Gebäudekante und Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

5 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen

(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen auf den Grundstücken, an anderer Stelle im sonstigen Bereich des Bebauungsplanes sowie auf den von der Gemeinde bereitgestellten Flächen dienen im Sinne des § 1a Abs. 3 dazu, Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Den privaten Bauherren sind die Ökokontofläche im Ortsteil Schelborn (Flur 9), die öffentliche Grünfläche A und die Regenrückhaltefläche C zuzuordnen.

Den Straßen- und Wegeflächen sind die Kompensationsfläche im Ortsteil Schelborn (Flur 10), die öffentliche Grünfläche D und die Regenrückhaltefläche B zuzuordnen.

5.1. Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes

Gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in der Begründung zum Bebauungsplan sind zusätzlich zu den festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen innerhalb des Baugebietes noch 0,58 ha. Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes erforderlich.

Zu diesem Zweck werden in der Gemarkung Oberdürenbach die gemeindeeigenen Grundstücke im Ortsteil Schelborn in Flur 9, Flurstück 18/1 sowie in Flur 10, Flurstück 111 als Ausgleichsflächen festgesetzt.

D. Hinweise

Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind. Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

Dachgestaltung

Flachdächer und flach geneigte Dächer (unter 10°) von **Garagen und Nebengebäuden** sind mit Erde oder Substrat zu überdecken und extensiv zu begrünen.

Hinweise zur Geologie

Schutz des Mutterbodens

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

Bohrung zur Gewinnung von Erdwärme

Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben: Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen 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 zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Baugrunduntersuchung

Für alle Bauflächen im Baugebiet werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen entsprechend den Anforderungen der DIN 4020 vor Baubeginn von qualifizierten Fachbüros dringend empfohlen. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchung und die gutachterlichen Feststellungen sollten unbedingt bei der Bauplanung und Baudurchführung Beachtung finden.

Denkmalschutz- und -pflegegesetz

Bisher sind in dem betreffenden Baugebiet keine kulturgeschichtlichen Bodendenkmäler und archäologischen Funde bekannt geworden. Da erfahrungsgemäß jedoch bei den zu erwartenden Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler angeschnitten und meist aus Unkenntnis zerstört werden, bittet das Archäologische Denkmalamt den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens 1 Woche vorher) anzuzeigen, damit möglichst während der Erdarbeiten die archäologischen Befunde und Funde



erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht.

Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz unter der Rufnummer 0261-579400.

Oberdürenbach, im November 2004

