

Gemeinde Mehlbach

Bebauungsplan „Kirchenbiß-Wald“

Textliche Festsetzungen

Mai 2012

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### I.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA1 und WA2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Als Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen.

#### I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und § 86 LBauO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ), sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschoße festgesetzt.

Folgende Festsetzungen gelten in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes:

	WA1	WA2
GRZ	0,3	0,3
GFZ	0,6	0,6
Zahl der Vollgeschoße	II	II

Das Maß der baulichen Nutzung wird desweiteren durch Festsetzungen zur Traufhöhe und Sockelhöhe gesteuert. Die Festsetzung des Rohfußbodens bezieht sich auch auf Nebenanlagen.

Im Gebiet WA1 wird die Traufhöhe zur Planstraße A (talseitige Traufhöhe) sowie auf der straßenabgewandten Seite (bergseitige Traufhöhe) auf 6,1 m begrenzt.

Im Gebiet WA2 wird die Traufhöhe zu der Planstraße A (bergseitige Traufhöhe) auf 4,0 m, auf der straßenabgewandten Seite (bergseitige Traufhöhe) ebenfalls auf 4,0 m festgesetzt.

Hinweis:

Bezogen auf das natürliche Gelände ist somit im WA1 bergseitig nur ein Geschöß, im WA2 talseitig zwei Geschöße sichtbar.

Die Traufhöhe wird als Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der äußeren Wandhaut definiert. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe von der Straßenachse der das Grundstück einschließenden Straße in Grundstücksmittle auszugehen.

Bei den Grundstücken am Ende der Wendeanlage ist von der gedachten Verlängerung der Straßenachse auszugehen.

**I.2 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Folgende Bauweisen und Haustypen sind im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
WA1	offene	Einzel- und Doppelhaus
WA2	offene	Einzel- und Doppelhaus

**I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

**I.4 Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken ist durch die Angabe von Hauptfirstrichtungen entsprechend der zeichnerischen Darstellung festgesetzt.

**I.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12, § 21a und § 23 BauNVO)

Nebenanlagen dürfen nur auf den überbaubaren Flächen errichtet werden.

Stellplätze dürfen auch zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze errichtet werden.

Hinweis:

*Es sind gemäß § 12 BauNVO i. V. m. § 45 LBauO mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten.*

**1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckstimmung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

**1.7 Zahl der Wohnungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet wird die Zahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal zwei begrenzt.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO)

### **II.1 Dächer**

#### **II.1.1 Dachform**

Die Dächer im allgemeinen Wohngebiet sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach auszuführen und mit Ziegeln oder Dachbetonsteinen der Farbe Naturrot bis Rotbraun zu decken. Dachbegrünung auf Dächern der Nebengebäude sind zulässig. Sonnenkollektoren sind ebenfalls zulässig.

#### **II.1.2 Kniestöcke, Trauf- und Firsthöhe**

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m, gemessen von der Oberkante Geschoßdecke bis Oberkante Fußpfette, zulässig.

Im Bebauungsplan sind folgende maximale Traufhöhen/Firsthöhen zulässig.

Gebiet	maximale Traufhöhe ( $T_{h_{max}}$ )
WA1	6,10 m
WA2	4,0 m

#### **II.1.3 Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist wie folgt festgesetzt:

WA: 30 - 40°

#### II.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind auf maximal  $2/3$  der Gesamtlänge zulässig.

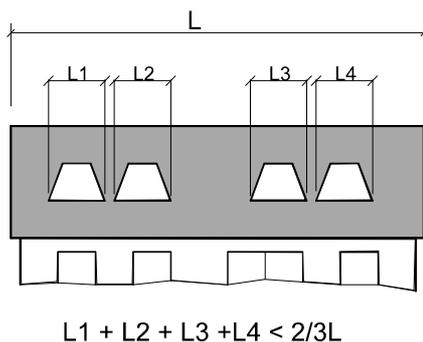


Bild 1: Schema Dachaufbauten

Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, sind diese in gleicher Form/Höhe und gleichem Material auszuführen.

#### II.2 Materialien

Für die Außenwandflächen sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk und Holz zulässig.

Für Dachrandeinfassung, Gaubeneinfassung, Fassaden im Dachgeschoß sind auch Metalle zulässig.

#### II.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.

#### II.4 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

Wegen der topographischen Lage des Baugebietes sind beidseitig der Planstraße A Böschungen auf den privaten Grundstücksflächen erforderlich, diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

## **II.5 Antennen und Werbeanlagen**

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne als Sammelantennenanlage zulässig.

## **II.6 Einfriedungen**

Einfriedungen sind zur Straßenseite bis zu einer Höhe von 0,4 m, gemessen von der Straßenachse der Planstraße A, zulässig. Dabei dürfen Sockel nur aus Naturstein oder natursteinähnlichem Material hergestellt werden. Als Einfriedungen sind auch Laubgehölze und Holzzäune zulässig.

Seitliche Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,00 m gemessen vom entstehenden Gelände betragen.

### **III. Landespflegerische Festsetzungen**

#### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den betroffenen Baugrundstücken**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

#### **III.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen**

##### **III.1.1 Bäume im Straßenraum**

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume (3 x verpflanzt) der Artenlisten A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den angegebenen Standorten kann im Einzelfall abgewichen werden.

Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

##### **III.1.2 Öffentliche Grünflächen und Flächen zur Regenwasserversickerung**

Auf den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind geschlossene Gehölzpflanzungen anzulegen. Für die Bepflanzung sind Heister und Sträucher aus der Artenliste C mit mindestens einem Exemplar pro 1,5 m<sup>2</sup>, unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

##### **III.1.3 Regenwasserversickerungsmulden im öffentlichen Bereich**

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Geltungsbereich werden Versickerungsmulden und -teiche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt, in denen Oberflächenwässer von privaten und öffentlichen Flächen versickern und verdunsten kann. Diese Flächen sind an den Rändern mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste C zu bepflanzen um die Verdunstung zu begünstigen.

## **III.2 Maßnahmen auf privaten Flächen**

### **III.2.1 Schutz des Mutterbodens** (§ 202 BauGB)

Oberboden ist von Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen.

### **III.2.2 Begrünung der Baugrundstücke**

Die Grundstücke sind mit mindestens einem Baum der Artenliste A oder B und mit mindestens 20 m<sup>2</sup> Sträuchern der Artenliste C zu bepflanzen. Bei der Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste C zu entnehmen.

### **III.2.3 Bodenbeläge**

Die Zuwegungen und Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden.

### **III.2.4 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Flächen** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwege, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken versickert werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche betragen.*

*Durch eine extensive Dachbegrünung kann sich das auf den Dächern anfallende Oberflächenwasser bis zu 20 % reduzieren.*

*Es sollen ausschließlich oberflächennahe Versickerungsmaßnahmen, welche die Filtereigenschaften der oberen Bodenschichten nutzen (z. B. die Versickerung über Mulden) mit einer max. Tiefe bis 0,30 m angelegt werden.*

*Der Überlauf der privaten Versickerungsflächen sollte in einem Versickerungsteich erfolgen.*

*Aufgrund der vorgeschlagenen Versickerung wird empfohlen, Kellergeschoße wasserdicht auszuführen.*

*Beim Bau von Regenwasserversickerungsanlagen sind entsprechend der Bauweise der Unterkellerung von Gebäuden Mindestabstände zu den Gebäudekanten einzuhalten. Ein Mindestabstand von 6 m wird empfohlen.*

### **III.3 Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe durch Straßenbau und Wohngebäude**

Auf den Flurstücken Pl.Nr. 1860/1 (Waldfeld), Größe ca. 2,03 ha, und Pl.Nr. 1860/4 (Starkenbrunnen), Größe ca. 1,26 ha, wird die Aufforstung als Mischwald festgesetzt. Es sind Bäume aus der Artenliste A und B zu wählen.

### **III.4 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen werden entsprechend der Zuweisung in der Eingriffs-Kompensationsbilanz den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Mehlbach zugeordnet. Die Aufteilung der den Grundstückseigentümern zugeordneten Maßnahmen erfolgt anteilmäßig nach der überbaubaren Grundstücksfläche.

## **IV. Sonstige Hinweise**

### **IV.1 Baugrund**

*Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten.*

Mehlbach, 03.05.2012

gez.

.....  
Harry Braun, Ortsbürgermeister

# ANHANG

## PFLANZLISTEN

### Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Stieleiche	( <i>Quercus robur</i> )
Traubeneiche	( <i>Quercus petraea</i> )
Bergahorn	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Spitzahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Gemeine Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Winterlinde	( <i>Tilia cordata</i> )
Kastanie	( <i>Aesculus spec.</i> , <i>Castanea sativa</i> )
Nussbaum	( <i>Juglans regia</i> )

#### **Hinweis:**

Nach § 44 Nr. 1 a und Nr. 2 a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

## Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Speierling	(Sorbus domestica]
Wildkirsche	(Prunus avium)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraeter)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Baumhasel	(Corylus colurna)
Mehlbeere	(Sorbus aria)

Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel	(Malus domestica)
Gartenbirne	(Pyrus communis)
Süßkirsche	(Zuchtformen von Prunus avium)
Mirabelle	(Prunus domestica x cerasifera)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Sauerkirsche	(Prunus cerasus)

### Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1 b und 2 b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

### **Artenliste C: Baumarten und Strucher fur Graben und Feuchtbereiche**

Schwarzerle	( <i>Alnus glutinosa</i> )
Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Sal-Weide	( <i>Salix caprea</i> )
Grau-Weide	( <i>Salix cinerea</i> )
Ohr-Weide	( <i>Salix aurita</i> )
Silber-Weide	( <i>Salix alba</i> )
Purpur-Weide	( <i>Salix purpurea</i> )
Korb-Weide	( <i>Salix viminalis</i> )

### **Artenliste D: Straucharten**

Bibernellrose	( <i>Rosa spinosissima</i> )
Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Weichselkirsche	( <i>Prunus mahaleb</i> )
Traubenkirsche	( <i>Prunus padus</i> )
Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> , <i>Crataegus oxyagantha</i> )
Berberitze	( <i>Berberis</i> )
Kornelkirsche	( <i>Cornus mas</i> )
Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Sanddorn	( <i>Hippophae rhamnoides</i> )
Rotdorn	( <i>Crataegus laevigata</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Schneeball	( <i>Viburnum lantana</i> , <i>Viburnum opulus</i> , "sterile")

**Hinweis:**

Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste C angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

**Artenliste E: Kletterpflanzen**

Wurzelkletterer (z. B. Kletterhortensie)

Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)

Windepflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingenknöterich, Pfeifenwinde)

Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birnen-/Kirschbäume)