

**2. Änderung zum Bebauungsplan  
"In der Wettau" und "Am vorderen Hoehlberg"  
in der Gemeinde Mehlbach**

**Textliche Festsetzung**



Februar 2011

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 (2) BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Mehlbach war, übereinstimmt.

Mehlbach,

den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Harry-Harald Braun

- Ortsbürgermeister -

**Bearbeiter:**

igr AG

Luitpoldstraße 60 a

67806 Rockenhausen

Telefon: +49 6361.919-0

Telefax: +49 6361.919-100

Rockenhausen,

im Februar 2011

## **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 (WA 1, WA 2 und WA 3) 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 im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2 und WA 3) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Traufhöhe und Sockelhöhe bzw. der Höhe des Rohfußbodens im Eingangsbereich des Erdgeschosses gesteuert. Die Festsetzungen des Rohfußbodens beziehen sich auch auf Nebenanlagen.

Folgende Festsetzungen gelten in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes:

	WA 1	WA 2	WA 3
GRZ	0,3	0,3	0,3
GFZ	0,6	0,7	0,6
Zahl der Vollgeschosse	II	II	II

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Trauf- und Sockelhöhe gesteuert.

Im Gebiet WA 1 wird die Traufhöhe auf maximal 6,50 m begrenzt.

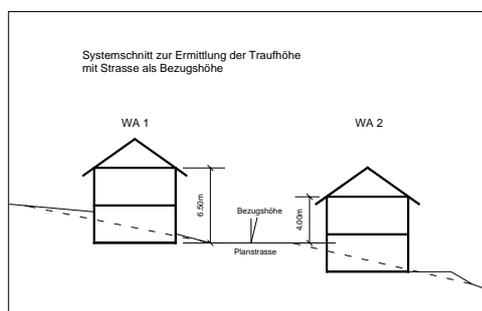
Im Gebiet WA 2 wird die Traufhöhe auf maximal 4,0 m festgesetzt.

Im Gebiet WA 3 wird die Traufhöhe auf 5,30 m festgesetzt.

Bei den Grundstücken am Ende einer Wendeanlage ist die Höhe der verlängerten bzw. verbreiterten Straße in Mitte des Baufensters anzusetzen.

Ist der Höhenunterschied des untersten und obersten Grenzpunktes an der das grundstückerschließenden Straße  $> 1$  m, darf die Traufhöhe um bis zu 1 m überschritten werden. Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Zwerchhäuser.

Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der äußeren Wandhaut definiert. Als Bezugspunkt ist von der Straßenachse der das Grundstück erschließenden Straße in Grundstücksmitte auszugehen. Die Buchstabenergänzung bei den Gebietsnamen in der Planzeichnung definiert, die das Wohngebiet erschließende Straße, von der die Bezugshöhe zu entnehmen ist.



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

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen:

	Bauweise	Haustypen
WA1	offene	Einzel-, Doppelhaus und Hausgruppen
WA2	offene	Einzel-, Doppelhaus und Hausgruppen
WA 3	offene	Einzel-, Doppelhaus und Hausgruppen

### **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, § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

Es sind gemäß § 12 BauNVO i. V. m. § 45 LBauO 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur in der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und rückwärtiger Baugrenze zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen nur auf den überbaubaren Flächen errichtet werden.

### **I.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckstimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

### **I.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind die im Bebauungsplan eingetragenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

### II.1 Dächer

#### II.1.1 Dachform und -materialien

Die Dächer im Allgemeinen Wohngebiet sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach oder Pultdach, auszuführen und mit Ziegeln oder Dachbetonsteinen zu decken. In den Bereichen WA 1c und WA 1a im Bereich der Straße "Am Vogelsang" sind auch Flachdächer zulässig. Dachbegrünung und Sonnenkollektoren sind ebenfalls zulässig.

#### II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist wie folgt festgesetzt:

WA 1, WA 2 und WA 3: 30° bis 40°  
in den Bereichen WA 1a (im Bereich der Straße "Am Vogelsang") und WA 1c: 0° bis 40°  
für den Bereich entlang der Straßen "In der Wettau" und "Am Hoehlberg": 20° bis 40°

#### II.1.3 Kniestöcke, Trauf- und Firsthöhe

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

Im Bebauungsplan sind folgende maximale Traufhöhen/Firsthöhen zulässig.

Gebiet	maximale Traufhöhe ( $Th_{max}$ )
WA 1	6,50 m
WA 2	4,00 m
WA 3	5,30 m

Für die Bereiche WA 1c und WA 1a (im Bereich der Straße "Am Vogelsang") wird die maximale Traufhöhe ( $Th_{max}$ ) auf 7,50 m festgesetzt.

Ist der Höhenunterschied des untersten und obersten Grenzpunktes an der das grundstückerschließenden Straße > 1 m, darf die Traufhöhe um bis zu 1 m überschritten werden. Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Zwerchhäuser.

#### II.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind auf maximal  $\frac{2}{3}$  der Gesamtlänge der Dachfläche zulässig.

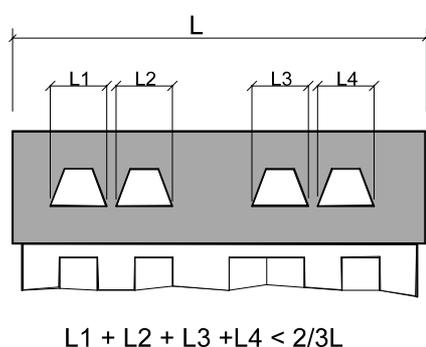


Bild 1: Schema Dachaufbauten

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. Flächen aus Glas, Metall und Kunststoff sind dann zulässig, wenn sie zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden.

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 topografischen Lage des Baugebietes sind beidseitig der Planstraßen Böschungen auf 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 0,40 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 anstehenden 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**

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

In der Planstraße A sind alle 15 m ein hochstämmiger Laubbaum (3 x verpflanzt) und an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen jeweils ein hochstämmiger Laubbaum (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 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im eigentlichen Plangebiet**

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche südwestlich des Friedhofes mit der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist als geschlossene Heisterpflanzung mit Pflanzen der Artenliste D anzulegen und langfristig zu sichern und zu pflegen.

Auf der öffentlichen Grünfläche im Süden des Plangebietes (zwischen Baufläche und Wettauer Bach) sind Mulden für eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung anzulegen. Diese Flächen sind auf 20 % mit Gehölzen der Artengruppe C zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit mindestens 15 hochstämmigen Laubbäumen der Artenliste A zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die am nördlichen Rand vorhandenen Feldgehölze sind zu erhalten, lediglich für die Ableitung von Regenwasser sind die erforderlichen Lücken zulässig.

Die sonstigen im Plangebiet festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind soweit für die Regenwasserbewirtschaftung erforderliche Flächen als Mulden anzulegen. Die Flächen sind mit einem Anteil von 30 % als Gehölzfläche anzulegen. Die sonstigen Flächen sind als naturnahe Wiesenflächen anzulegen. Auf den Flächen sind mindestens 20 hochstämmige Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **III.1.3 Hinweise zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf externen Flächen**

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a BauGB)

- Auf dem Flurstück 1860 wird auf einer Teilfläche von 6 810 m<sup>2</sup> eine extensive Wiesennutzung festgeschrieben.

Hinweis:

Die Absicherung der Maßnahme erfolgt durch einen Pachtvertrag.

- Aus dem Ökokonto der Gemeinde Mehlbach werden nachfolgende bereits durchgeführte Maßnahmen abgebucht und dem Bebauungsplan zugeordnet:
  - Entfernung von Pappeln an der alten Kläranlage
  - Entfernen von Fichten auf einer Fläche von ca. 2 000 m<sup>2</sup>

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

### **III.2.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen**

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die Grundstücke sind mit mindestens einem Baum der Artenliste A oder B pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu bepflanzen.

Bei der Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste C zu entnehmen. Die Maßnahme gemäß Festsetzung III 2.1 sind anzurechnen.

### **III.2.2 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.

Eine Reduzierung der Einstauhäufigkeit kann durch Anlage und Betrieb von Zisternen erreicht werden.

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.

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 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. Es wird versucht, einen Massenausgleich im Zuge der Freiflächengestaltung anzustreben.

### **III.4 Hinweis zur Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** (§ 1a BauGB)

Durch die privatrechtlich abgewickelte Realisierung werden die Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen direkt in die Grundstückskosten eingerechnet.

### **III.5 Erhaltung von Bäumen** (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei Baumaßnahmen im Umfeld sind die Anforderungen der DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten. Abgängige Bäume sind in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen mit Hochstämmen, 3 x verpflanzt, mindestens 16 cm Stammumfang.

## **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.

## 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	( <i>Carpinus betulus</i> )
Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Speierling	( <i>Sorbus domestica</i> )
Wildkirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Wildapfel	( <i>Malus sylvestris</i> )
Wildbirne	( <i>Pyrus pyraeaster</i> )
Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Elsbeere	( <i>Sorbus torminalis</i> )
Mehlbeere	( <i>Sorbus aria</i> )

Hochstämmige Obstbäume wie:

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

**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 Sträucher für Gräben 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> )
Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Wasserschneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )
Traubenkirsche	( <i>Prunus padus</i> )
Pfaffenhütchen	( <i>Euonymus europaea</i> )
Zweigiffliger Weißdorn	( <i>Crataegus oxyacantha</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, Schlingenknocherich, Pfeifenwinde)
- Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birnen-/Kirschbäume)