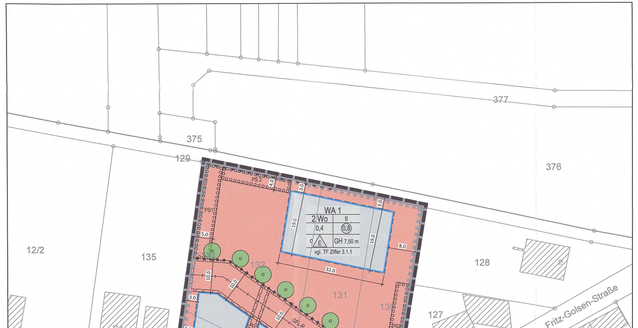
BEBAUUNGSPLAN

" AM OSTERBERG, 1. TEILÄNDERUNG ", ORTSGEMEINDE ZELLERTAL, ORTSTEIL ZELL

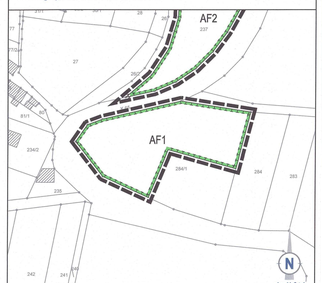


STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	m^2	ha	%
Fläche des Geltungsbereichs	4.221	0,42	100,00
Baufläche gesamt	4.221	0,42	100,00
Allgemeine Wohngebiete	4.221	0,42	100,00

TEILPLAN A

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE:
Gemarkung: Zell, Gemarkungsnr.: 071593,
Lagebezeichnung: " Heiland ", Flur 0, Flurstück mit der Nr.: 284-1
Gesamtgröße des Flurstücks: ca. 3.520 m²



TEILPLAN C

WASSERWIRTSCHAFTLICHER AUSGLEICH:
Gemarkung: Zell, Gemarkungsnr.: 071593,
Lagebezeichnung: " Heiland ", Flur 0, Flurstück mit der Nr.: 237
Gesamtgröße des Flurstücks: ca. 2.140 m²

PLANZEICHEN nach der PlanzV

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Geschossflächenzahl GFZ mit Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen:

TH 6,50 m — Traufhöhe in Meter, als Höchstmaß

GH 9,50 m — Gebäudehöhe in Meter, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

E — Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Überbaubare Grundstücksflächen

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Unterirdische Hauptabwasserleitung

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

GF-R — Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

GFL-R — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB), vgl. Textliche Festsetzungen Ziffer 1.11

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

15,0 m — Maßangaben in Meter

16. Anforderungen an die Gestaltung

vgl. TF Ziffer 3.1.1 — Zulässige Dachform

17. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

Hauptgebäude mit Hausnummer/Nebengebäude

Flurstücksgrenze

130° — Flurstücksnummer

18. Erläuterung der Nutzungsschablone (beispielhaft)

WA 2		Art der baulichen Nutzung mit Gliederungsziffer	
2 Wo	II	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
0,8	TH 6,50 m	Geschossflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ, als Höchstmaß
o, E	GH 9,50 m	Zulässige Bauweise	Zulässige Höhe baulicher Anlagen
vgl. TF Ziffer 3.1.1		Zulässige Dachform	

* Alle in der Legende angegebenen Zahlenwerte sind beispielhaft

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird für die Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** und **WA 2** auf 0,4 festgesetzt.

Gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der zuvor genannten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt für die Allgemeinen Wohngebiete **WA 1** und **WA 2** 0,8.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich **WA 1** und **WA 2** auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäude- und Traufhöhen wird für den Bereich **WA 1** die Straßenmitte der Fritz-Golsen-Straße bis zu dem vorhandenen Wirtschaftsweges (nördlich an das Plangebiet angrenzend), senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die dem Wirtschaftsweg liegt.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäude- und Traufhöhen wird für den Bereich **WA 2** die Oberkante der Straßenmitte bis zu dem vorhandenen Erschließungsstraße (Osterberg), senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straßenseite liegt.

Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

Maximale Traufhöhe (TH) WA2

Die maximal zulässige Traufhöhe wird für das Allgemeine Wohngebiet **WA 2** entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone auf 6,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe darf durch Dachaufbauten (z.B. Zwerchhäuser) überschritten werden. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

Maximale Gebäudehöhe

Die maximale zulässige Gebäudehöhe (GHmax) wird entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone in den Bereichen **WA 1** auf 7,50 m und in **WA 2** auf 9,50 m festgesetzt. Dabei wird zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen. Technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bis zu einer Höhe Höhen 1,00 m überschreiten.

Die maximale Gebäudehöhe bei Staffelgeschossen wird entsprechend der nachstehenden Systemskizze definiert:

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Als Bauweise wird die „offene Bauweise" festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandflächen sind dabei einzuhalten. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.4.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen werden entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Wasserdurchlässige Belege

Nicht überdachte Zuwegungen, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz - Stellplätze sind - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Drain- oder Rasenpflaster, Schotterrasen oder offenporigem Wabenplattenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

Externe Ausgleichsfläche AF1:

Auf einer Teilfläche von 3.607 m^2 sind 12 Laub-Hochstämmen I. Ordnung (Sortenwahl: Linde, Stieleiche, Spitzahorn, Feldahorn) auf Extensivgrünland (Regio- Saatgut aus Produktionsraum) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis: Die Fläche ist Bestandteil des Ökokontos VG Gödheim, Entwicklung eines Ökokonto- . Es wird auf die weiteren Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Wasserwirtschaftlicher Ausgleich AF2:

Für den erforderlichen wasserwirtschaftlichen Ausgleich ist innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche AF2 ein Erdbecken für die Rückhaltung von Oberflächenwasser herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Das Erdbecken ist gegen eine Versickerung abzudichten.

Hinweis: Es wird auf die weiteren Ausführungen im Umweltbericht sowie im Entwässerungskonzept (OBERMEYER, Stand 01/2024) verwiesen.

1.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Privater Pflanzstreifen PS1

Innerhalb des privaten Pflanzstreifens PS1 ist ein mindestens dreireihiger Gehölzstreifen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen mit vorgelagertem Saum anzulegen und zu unterhalten. Dazu sind mindestens pro 10 m^2 Pflanzfläche 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzstreifen soll durch unterschiedliche Pflanzenauswahl, Pflanzdichten und Buchten gegliedert werden. Es sind Straucharten zu gleichen Anteilen aus Liste 1 der Pflanzenempfehlungsliste, Spalte 3 „Strauücher" auszuwählen.

Hinweis: Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz sind bei den Pflanzmaßnahmen zu beachten.

Privater Pflanzstreifen PS2

Innerhalb des privaten Pflanzstreifens PS2 ist ein mindestens zweireihiger Gehölzstreifen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen mit vorgelagertem Saum anzulegen und zu unterhalten. Dazu sind mindestens pro 10 m^2 Pflanzfläche 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzstreifen soll durch unterschiedliche Pflanzenauswahl, Pflanzdichten und Buchten gegliedert werden. Es sind Straucharten zu gleichen Anteilen aus Liste 1 der Pflanzenempfehlungsliste, Spalte 3 „Strauücher" auszuwählen.

Hinweis: Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz sind bei den Pflanzmaßnahmen zu beachten.

Anpflanzen von Bäumen

Im Bereich WA1 ist ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen und zu unterhalten.

Sofern ein evtl. vorhandener Baum (insbesondere Obstbaum) auf privater Grundstücksfläche dauerhaft erhalten wird, wird dieser auf die festgesetzte Pflanzverpflichtung angerechnet.

An den in zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgewiesenen Bäume sind anzupflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Sämtliche in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in der Mindestpflanzqualität nach der Pflanzenpflanzliste Liste 1 zu pflanzen. Bei der Anpflanzung der Bäume ist eine geeigne Standortvorbereitung von bis zu 5,00 m zulässig, wenn insbesondere Leitungsverläufe, Zufahrten etc. dies erfordern.

Hinweis: Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz sind bei den Pflanzmaßnahmen zu beachten. Die Bäume sind so zu pflanzen und zu unterhalten, dass eine Beeinträchtigung der im Plangebiet gelegenen Hangentwässerungsanlage ausgeschlossen ist.

Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 5 ° von Hauptgebäuden und Garagen sind ab 10 m^2 zusammenhängender Dachfläche mindestens zu 60 % extensiv zu begrünen.

Die Dach- und Deckenbepflanzung ist mit einer belebten Substratschicht von mindestens 12 cm Aufbaudicke mit Regenwasserzisterne in der Dachschicht und mit einer standortfesten angepassten, ökologisch hochwertigen Bilbtvatzudemmischung zu begrünen. Für die Dachbegrünung ist eine Mischung aus mindestens 90 % der Arten aus der Liste 4 „Extensive Dachbegrünung" zu verwenden.

Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden. Ausnahmsweise kann bei Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden, die zu begrünende belebte Substratstärke auf mindestens 10 cm Aufbaudicke mit Regenwasserzisterne in der Dachschicht reduziert werden.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind lichtdurchlässige, verglaste Dachteile sowie Dachein- und Dachaufbauten für erforderliche technische Anlagen.

1.8 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Bei Wohngebäuden muss tatsächlich ein unterer Geschoss frei sichtbar sein. Aufschüttungen über das natürliche Gelände sind nicht zulässig.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt zugunsten des Vorsorgungsträgers der Hangentwässerungsanlage. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger unterirdische Leitungen, Stollen, Brunnen sowie oberirdische Anlagen wie Brunnenkörpfe, Einsteigschächte zu erweitern, zu erneuern und zu unterhalten zu verlegen und zu unterhalten.

Die im Bebauungsplan mit - GF- R - gekennzeichnete Fläche ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzer der nördlichen, hinter liegenden Teilbereiche der Flurstücke 130, 131 und 132 zu belasten.

1.10 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche (nördlich, entlang Wirtschaftsweg) sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke zulässig.

1.11 Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines vorbehaltenen Hochgebiets. Hierdurch müssen erforderliche bauliche Vorkehrungen zur Sicherung vor äußeren Einwirkungen getroffen werden. Für die jeweiligen Bauvorhaben sind entsprechende Baugrunduntersuchungen von den Bauherren zu veranlassen.

Hinweis: In einem Hangrutschgebiet ist anfallenden Oberflächenwasser zu fassen und schadlos abzuleiten. Von einer geplanten Versickerung ist unbedingt abzusehen.

2 Pflanzenpflanzenliste

Bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollen vorrangig die nachfolgenden Pflanzenarten oder vergleichbare verwendet werden:

Liste 1: **Bäume und Sträucher**

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur	*Carpinus betulus*	*Cornus sanguinea*
Stieleiche	*Hainbuche*	*Hartriegel*
Fraxinus excelsior	*Acer campestre*	*Corylus avellana*
Esche	*Feldahorn*	*Hasel*
Ulmus minor	*Prunus avium*	*Euonymus europaeus*
Feldulme	*Vogelkirsche*	*Pfaffenhütchen*
Ulmus laevis	*Sorbus domestica*	*Arun cemie*
Flatterulme	*Speierling*	*Hundsrose*
Acer platanoides	*Malus sylvestris*	*Prunus spinosa*
Spitzahorn	*Wildapfel*	*Schlehe*
Tilia cordata	*Pyrus pyraster*	*Berberis vulgaris*
Winterlinde	*Wildbirne*	*Berberitze*
Acer pseudoplatanus	*Sorbus torminalis*	*Lonicera xylosteum*
Bergahorn	*Elsbeere*	*Heckenkirsche*
Fagus silvatica	*Prunus fruticosa-globosa*	*Cornus mas*
Rotbuche	*Kugel- Steppenkirsche*	*Kornelkirsche*
mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind.: Strauch Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.

Liste 2: **Obstbaumarten** (Hoch- und Halbstamm)

Apfel:	Birnen:	Sonstige:
Ontariosapfel	Clapps Liebling	Mährische Eierpeche
Schöner aus	Köstliche von Charneu	Nancy Mirabelle
Nordhausen	Vereinsdechants-birne	Walnuss
Winterrenetter	Birne	Große schwarze Knorpelkirsche
Kaiser Wilhelm	Frühe aus Trévoux	Hedelfinger Riesenkirsche
Roter Boskop	Pastorenbirne	Große grüne Reneklode
Breitacker	Alexander Lucas	Hauszwetsche
Jakob Lebel		Ontariopflaume usw.
Frh. von Berlepsch		

Liste 3: **Flachwurzelnde Bäume**

Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer platanoides	Spitzahorn

mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.

Liste 4: **extensive Dachbegrünung**

Anchusa officinalis	Gemeine Ochsenzunge
Anthemis tinctoria	Färberkamille
Aquilegia vulgaris	Gewöhnliche Akelei
Echium vulgare	Gewöhnlicher Natternkopf
Eryngium campestre	Feld-Mannstreu
Geranium sanguineum	Blutroter Storchschnabel
Gypsophila repens	Polster-Schleierkraut
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen
Oennis spinosa	Dornige Hauhechel
Origanum vulgare	Echter Dost / Oregano
Pulmotia vulgaria	Gewöhnliche Küchenschelle
Saxifraga paniculata	Rispen-Steinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sedum telephium	Große Fetthenne
Sempervivum tectorum	Gewöhnliche Hauswurz
Thymus praecox	Frühblühender Thymian
Thymus serpyllum	Sand-Thymian

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

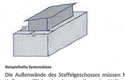
3.1.1 Dachform

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA 1** sind nur Flachdächer zulässig. Im Bereich **WA 2** sind Sattel- und Flachdächer zulässig.

Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt

- bei Satteldächern: 30° - 45°
- bei Flachdächern: 2° - 5°

Gebäude mit zwei Vollgeschossen unterhalb des Staffelgeschosses sind entsprechend der nachstehenden Schemaskizze auszubilden.



Beispielhafte Vorstellung:

Die Außenwände der Staffelgeschosses müssen hierbei **allseitig** um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten. Auf maximal 30 % der gesamten Außenfläche der Fassade des Staffelgeschosses ist ein Hervortreten von Bauteilen bis zur Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses bis zu einer Länge von maximal 6 m zulässig.

3.1.2 Belichtung des Dachraums

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln / Zwerchhäusern darf in Summe höchstens zwei Drittel der Hauslänge der jeweiligen Hausseite betragen. Die maßgebliche Länge der Hauptdachfläche ist dabei das Maß des Hauptbaukörpers, gemessen von Außenkante Mauerwerk zu Außenkante Mauerwerk.

Die Traufhöhe von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln / Zwerchhäusern darf maximal 3,00 m über dem Rohfußboden des zugehörigen Geschosses liegen. Für Dachaufbauten und Zwerchgiebel / Zwerchhäuser ohne Traufhöhe (z.B. solche mit flachen Dächern) darf die Wandhöhe (oberer Abschluss der Wand einschließlich Dachkonstruktion) höchstens 3,50 m über dem Rohfußboden liegen.

1.1.1 Solaranlagen

Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig, bei geneigten Dachflächen sind diese in die Dachfläche zu integrieren oder direkt mit gleicher Neigung aufzusetzen. Auf Flachdächern sind Photovoltaik- und Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Oberkante Dach (Attika) zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Höhe der Anlage (inklusive Konstruktions-höhe) entsprechen.

1.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen darf an den Erschließungsstraßen von der vorderen Baugrenze das Maß von 1,00 m - jeweils gemessen ab OK Gehwegbinterkante bzw. OK Straße - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe der Einfriedungen darf allerdig nicht mehr als 0,20 m betragen.

Einfriedungen zu dem Nachbargrundstücken dürfen das Maß von 2,0 m über Geländeniveau nicht überschreiten. Das Maß darf bei einer Kombination mit einer Stützmauer nicht überschritten werden.

Sofern es die Geländeneigung erfordert, können auf der Bergseite der Erschließungsstraße anstelle von offenen Einfriedungen auch private Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m über OK Gehweg errichtet werden. Die Anordnung einer zusätzlichen Einfriedung oberhalb der Stützmauer ist nicht zulässig.

Bei den Einfriedungen an den Erschließungsstraßen ist die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer o.ä. nicht gestattet. Auf keiner Seite dürfen geschlossene Metallkonstruktionen oder Einfriedungen aus Mauerwerk - oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler sowie für die vorhergehende Festsetzung) vorgesehen werden.

Die Abstandsflächen zu dem nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg sind gem. LBauO zu beachten.

1.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen oder Aufstellflächen für Abfallbehälter oder Fahrräder, zu begrünen.

Eine flächige Gestaltung mit losen Schüttgut wie Kies, Schotter, o.ä. ist unzulässig.

Hinweise

Ordnungswidrigkeiten (gem. § 88 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Archäologische Funde

Die folgenden Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

1.Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle sowie als möglich unverändert zu lassen und in Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2.Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Ableitungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3.Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig die Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen, je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger bzw. Bauherrn oder der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Gebäuden beim Bauträger/ Bauherr.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet höher bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihren angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Vermeidung von Schadstoffeintragen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeintragen sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall verwendet werden.

Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung):

Der anfallende Erdaushub soll auf dem jeweiligen Grundstück verteilt werden und/oder das Material ist einer umnittelbaren Verwertung zuzuführen.

Kampfmittel

Das Vorhandensein von Weltkriegsmunition kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelkaufdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelraumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen und auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Freiflächen

Die Befestigung der Freiflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Pflw-Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Pflasterungen mit Rasenfugen, Schotterrasen u.ä.) befestigt werden.

Oberflächenwasser

Es wird empfohlen das unverschmutzte Oberflächenwasser zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwenden.

Leitungsrecht

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche in 30-40 m Tiefe unter Gelände eine unterirdische, in Ost- Westrichtung verlaufende Hangentwässerungsanlage (Drainageleitung) vorhanden ist.

Hangrutschgebiet

Das Plangebiet befindet sich im rutschgefährdetem Bereich. Die Durchführung von Baugrundunterssuchungen wird empfohlen.

Folgende DIN-Normen sind zu berücksichtigen:

- DIN 1997-1 u.-2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik,
- DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau,
- DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke,
- DIN 4084 Baugrund-Geländebruchberechnungen

Zusätzliche Vorgaben für das Einzelobjekt:

- Verbesserte Gründung z. B. massive Bodenplatte
- Flexible Hausanschlüsse
- Keine aufgeölzten Geländestrukturen
- Keine zusätzlichen Bauwerkslasten, vorübergehende und dauerhafte Eingriffe in die Geländeform sind im Einzelnen zu prüfen
- Bei höheren Lasten sind gesonderte Nachweise erforderlich

Flächen auf denen Massenbewegungen auftreten können, was gemäß der durch das LGB bereitgestellten Informationen im Plangebiet nicht ausgeschließen ist, sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht als Verdachtsflächen gemäß § 2 Abs. 4 BBodSchG zu anzusehen. Heraus können sich Schädliche Bodenveränderungen gemäß § 2 Abs. 3 BBodSchG entwickeln.

Massenbewegungen, die sich gravierend nachteilig auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Baugebieten auswirken können, sind von vielen Faktoren abhängig. Neben den geologisch-hydrogeologischen Ausgangsbedingungen, können auch anthropogene Nutzungen (Oberflächenentwässerung, vorhandene Hangbrüche, Eingriffe in das Hanggefüge im Rahmen der Bebauung, Umgang mit anfallenden Erdaushub) die Hangstabilität beeinträchtigen.

Bodenarbeiten

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Radonvorsorge

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs in dem ein erhöhtes oder lokal über einzelne Gesteinsschichten hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebiets werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplanung und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Studien des LGB haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durch-zuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Gölheim während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Hangentwässerungsanlage

Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb der im Plangebiet mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche eine in Ost-Westrichtung verlaufende Hangentwässerungsanlage befindet. Diese besteht aus einem in 30-40 m Tiefe unter Gelände in Ost- Westrichtung verlaufenden Stollen und der dazugehörigen Brunnenpatrie sowie Einstiegschächte. Die Brunnenpatrie befindet sich an der Grundstücksgrenze zu den Gemeindewerkstatt und sind jeweils mittels Schachtkonus und einer überfahrbaren Schachtabdeckung gesichert. Die Einstiegsschächte befinden sich oberfalls an der Geländeoberfläche und sind mit nicht überfahrbaren Schachtabdeckungen gesichert