

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. Bauliche Ordnung

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1 BauGB -

1.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten (WA)" sind die in § 4 Abs. 3 Ziffern 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten "Mischgebiet (MI)" sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht zulässig.

Hinweis: In dem in der Planzeichnung festgesetzten "Mischgebiet (MI)" ist darauf zu achten, daß bei der Vergabe und Bebauung der Grundstücke ein möglichst ausgewogenes Verhältnis von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben entsprechend der Zweckbestimmung des Gebietes hergestellt wird.

1.3 Bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen (ohne Zufahrt) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf in den Gebieten mit den Kennbuchstaben A und B durch die Grundflächen der im Satz 1 bezeichneten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. In dem Gebiet mit dem Kennbuchstaben C darf die zulässige Grundfläche durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

1.4 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.

1.5 Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Grundstück wird auf maximal zwei als Höchstgrenze festgesetzt.

#### 2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen - § 9 (1) 2 BauGB -

2.1 Die Richtung der Außenseite der Gebäude ist entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan bzw. rechtwinklig dazu anzuordnen.

2.2 Die Gebäudeorientierung entspricht bei Grenzbebauung der Firstrichtung und ist verbindlich. Abweichungen um 90° sind gemäß § 31 (1) BauGB zulässig, wenn alle Gebäude eines Hauspaares oder einer Hausgruppe - in der Giebelstellung zur Straße bei gleichen OK- und Traufhöhen - so errichtet werden.

2.3 Untergeordnete Gebäudeteile dürfen von der festgesetzten Gebäudeorientierung bzw. Firstrichtung abweichen.

Hinweis: Die Grundstücksgrenzen sollen bei der Bodenordnung zur Sicherung der Gebäudeorientierung so angelegt werden, daß mindestens eine seitliche Grundstücksgrenze der festgesetzten Gebäude- bzw. Firstrichtung entspricht.

zulässig, wenn alle Gebäude eines Hauspaares oder einer Hausgruppe - in der Giebelstellung zur Straße bei gleichen OK- und Traufhöhen - so errichtet werden.

2.3 Untergeordnete Gebäudeteile dürfen von der festgesetzten Gebäude- richtung bzw. Firstrichtung abweichen.

Hinweis: Die Grundstücksgrenzen sollen bei der Bodenordnung zur Sicherung der Gebäude- richtung so angelegt werden, daß mindestens eine seitliche Grundstücksgrenze der festgesetzten Gebäude- bzw. Firstrichtung entspricht.

### 3. Mindestgröße der Baugrundstücke - § 9 (1) 3 BauGB -

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Grundstücke:

mit Einzelhausbebauung 400 m<sup>2</sup> und mit Doppelhausbebauung (i.S. § 22 (2) BauNVO) 225 m<sup>2</sup>.

### 4. Nebenanlagen und Einrichtungen, Garagen- und Stellplätze - § 9 (1) 4 BauGB

4.1 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen zulässig. Die Zulässigkeit von Garagen in einer der seitlichen Bauwichflächen im Sinne des § 8 (10) LBauO wird hierdurch nicht eingeschränkt.

4.2 Garagen (Stellplätze) sind in einem Abstand zur Straße anzuordnen, der der jeweiligen Landesverordnung (Garagenverordnung vom 13.07.1990 - GarVO -) entspricht. Danach ist vor den Garagentoren, Schranken, Einfriedungen ... ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen. Garagen sind danach in einem 5,00 m breiten Streifen hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

*Garage darf als  
offene Garage*

### 5. Unbebaute Flächen und Stellplätze - § 9 (1) 10 BauGB -

Hinweis: Gemäß § 10 LBauO sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und in- standzuhalten.

### 6. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - § 9 (1) 11 BauGB -

Die in der Planzeichnung dargestellten befahrbaren Wohnwege werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" im Sinne des § 42 StVO vom 21.07.1980 zugelassen. In den auf- geweiteten Teilflächen dieser verkehrsberuhigten Bereiche über 6,50 m Breite sind bauliche und grünordnerische Anlagen und Einrichtungen, die der Erholung und dem Spiel dienen sowie Baumpflanzungen an den besonders gekennzeichneten Stellen und die Anlage von Flächen für den ruhenden Verkehr zulässig.

### 7. Versorgungsflächen - § 9 (1) 12 BauGB -

Für die Trafostationen wird das Recht auf Grenzbebauung eingeräumt.

### 8. Höhenlage der Baukörper - § 9 (2) BauGB -

Für die Höhengestaltung der Gebäude sind Oberkante Erdgeschoßfußboden (FOK-EG), Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) bestimmend.

(Definition Traufhöhe: Traufe entspricht Schnittpunkt Wandaußenseite mit Oberkante Dachhaut)

Die Höhenlage der FOK-EG an jeder Gebäudeseite ist mit max. 0,50 m ein- zuhalten. Als Bezugspunkt wird die Oberkante der Straßenoberfläche fest-

Die Höhenlage der FOK-EG an jeder Gebäudeseite ist mit max. 0,50 m einzuhalten. Als Bezugspunkt wird die Oberkante der Straßenoberfläche festgelegt.

Die max. Traufhöhe (TH) der Baukörper darf an jeder Gebäudeseite - gemessen ab Straßenoberkante - bei eingeschossiger Bauweise ein Maß von 3,75 m und bei zweigeschossiger Bauweise ein Maß von 6,25 m nicht überschreiten. Bei Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen kann hierfür eine höhere Traufhöhe (TH) zugelassen werden.

Die max. Firsthöhe (FH) darf an jeder Gebäudeseite - gemessen ab Straßenoberkante - ein Maß von 8,50 m nicht überschreiten, auch wenn bei großen Gebäudetiefen die zugelassene Dachneigung nicht ausgeschöpft werden kann.

#### 9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - § 9 (1) 24 BauGB

In dem Gebiet mit der Kennziffer C sind zur Minderung der durch die benachbarte Weinkellerei auftretenden Lärmemissionen Vorkehrungen durch Schallschutzfenster zu treffen, daß der maximale Innengeräuschpegel in Aufenthaltsräumen mit geschlossenen Fenstern folgende Werte nicht übersteigt:

- am Tage 35 dB(A)
- nachts 30 dB(A)

#### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 3 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz und § 9 (4) BauGB

#### 9. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedungen.

Die nachstehenden Festsetzungen über die äußere Gestaltung finden keine Anwendung, wenn und soweit die Festsetzungen in der Planzeichnung oder im Textteil in den Ziffern 1 - 9 dem entgegenstehen.

##### 9.1 Dachformen und Dachneigungen

9.1.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel-, Walm- und verschobene Pultdächer zulässig. Einhüftige Pult- und Flachdächer sind unzulässig.

Garagen sind als Sattel- oder Pultdächer auszubilden, Flachdächer sind unzulässig.

9.1.2 Dachüberstände, Dachneigungen und Firstrichtungen der aneinander gebauten Häuser sollen einheitlich gestaltet werden.

##### 9.2 Dachaufbauten (Dachgauben)

Dachaufbauten müssen von den Giebelseiten einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Die Dachgaubenbreite darf 50 % der Traufenlänge nicht überschreiten, wobei eine Einzelgaube nicht breiter als 3,50 m sein darf und die Gauben auf einer Dachseite gleichgroß ausgebildet werden müssen. Die Gaubenabdeckung muß mindestens 1,25 m unter der Firstlinie - bei Spitzgauben gilt deren Traufe als Bezugspunkt - in die Dachfläche einbinden.

Zwerchhäuser sind nicht zulässig.

##### 9.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur in den örtlichen Farbtönen (rot/ braun) ausgeführt werden und soll bei den zur Reihe oder Gruppe zusammen gefaßten Baukörpern einheitlich ausgeführt werden.

#### 9.4 Einfriedungen und Sichtschutzmaßnahmen

9.4.1 Im Vorgartenbereich dürfen Einfriedungen in ihren massiven Teilen eine Höhe von 0,50 m und als Zäune eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Rückwärtige Einfriedungen dürfen mit ihren massiven Teilen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

Ausnahme:

In Bereichen, in denen die Gärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientiert sind, können aus Sichtschutzgründen Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m entlang der Grundstücksgrenzen gepflanzt werden (Wohnweg A1).

9.4.2 An den befahrbaren Wohnwegen (verkehrsberuhigter Bereich) sind massive Einfriedungen mind. 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie abzusetzen.

9.4.3 Bei einer Doppelhausbebauung sind an den Nachbargrenzen bis zu 2,30 m hohe und 4,00 m lange (ab Rückwand Wohnhaus gemessen), den direkten Durchblick verhindernde Einfriedungen in massiver Bauweise und als Holzblenden zulässig.

9.4.4 Einfriedungen entlang der westlichen Bebauungsplangrenze sind auf der Grundstücksgrenze bis maximal 1,20 m Höhe zulässig.

9.4.5 Einfriedungen entlang der nördlichen Bebauungsplangrenze sind 3 m südlich der nördlichen Grundstücksgrenze bis maximal 1,20 m Höhe zulässig.

Der 3 m breite Grünstreifen ist somit von jeglicher Einfriedung freizuhalten.

#### 9.5 Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen

Die baulichen Anlagen dürfen nicht in grellen oder stark leuchtenden Farben gestrichen werden, verputzt oder verblendet werden.

#### 9.6 Garagen und Stellplätze

Oberirdische Garagen, die zu Doppelgaragen, Reihen oder Gruppen zusammengefaßt sind, müssen eine in Material und Farbe mit der Umgebung in Einklang stehende Oberflächenbehandlung aufweisen.

#### Anmerkung:

Die Hinweise sind keine Festsetzungen. Sie sollen auf andere gesetzliche Regelung, Normen etc. aufmerksam machen, die für die Durchführung des Bebauungsplanes - und damit der Hochbauten - von besonderer Bedeutung sind.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### B. Grünordnung

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 S. 1 Nr. 1 (a)

Nutzung der Vorgartenflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 S. 1 Nr. 1 (a)

Im Bereich der Vorgärten sind Nutzgärten nicht zulässig. Im Bereich der befahrbaren Wohnwege sind die 1,00 m breiten Streifen von der Straßenbegrenzungslinie mit einer niedrigen Bepflanzung von max. 0,50 m Höhe

VE

AUF

DER  
BEB/  
17.05

BÜR

DER  
DIE  
ÖFFE  
ANH  
DURC

TRÄG

DIE T  
25.10.  
WURI

ÖFFE

DER E  
DIE I  
09.09.  
GEME  
UND  
BEKA

WÄHF  
DENK  
ANRE  
05.10.  
MIT S

SATZ

DER  
BEB/  
TEXT,  
BESCH

# 1. Nutzung der Vorgartenflächen - § 9 (1) 1 lit 25 a BauGB -

Im Bereich der Vorgärten sind Nutzgärten nicht zulässig. Im Bereich der befahrbaren Wege sind die 1,00 m breiten Streifen hinter der Straßenbegrenzungslinie mit einer niedrigen Bepflanzung von ca. 1,50 m Höhe anzulegen.

# 2. Bepflanzung der Sichtdreiecke - § 9 (1) 15 a BauGB -

Die Bepflanzung der Sichtfelder an Straßen- und Wegen ... darf aus verkehrstechnischen Gründen nicht höher als 0,70 m sein.

# 3. Anpflanzungen in öffentlichen Grünflächen - § 9 (1) 25 a BauGB -

3.1 In Anpassung an die umgebende offene Landschaft sind in öffentlichen Grünflächen Gehölze aus folgender Artenauswahl zu pflanzen:

## Bäume

### I. Ordnung

Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Fagus silvatica  
Quercus petraea  
Quercus rubra  
Tilia cordata  
Platanus acerifolia

Spitzahorn  
Bergahorn  
Rotbuche  
Traubeneiche  
Roteiche  
Winterlinde  
Platane

## Bäume

### II. Ordnung

Acer campestre  
Betula verrucosa  
Carpinus betulus  
Corylus colurna  
Prunus avium  
Prunus serotina  
Sorbus aucuparia  
Sorbus intermedia

Feldahorn  
Sandbirke  
Hainbuche  
Baumhasel  
Vogelkirsche  
Späte Traubenkirsche  
Eberesche  
Schwedische  
Mehlbeere  
Mandelbäumchen  
-entlang der  
Weinstraße

Prunus triloba  
(Hochstämme)

Im Bereich der Spielplätze sollten Obstbäume in Sorten angepflanzt werden.

## Strauchartige Gehölze

Amelanchier canadensis  
Cornus alba  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Hippophae rhamnoides  
Lycium halimifolium  
Rosa multiflora  
Rosa rubiginosa

Felsenbirne  
Hartriegel  
Kornelkirsche  
Roter Hartriegel  
Haselnuß  
Sanddorn  
Bocksdom  
Büschelrose  
Zaunrose

Rosa rugosa  
Rosa spinosissima  
Spirea vanhouttei  
Symphoricarpos chenaultii  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus  
Viburnum lentana

Apfelrose  
Bibernellrose  
Spierstrauch  
Schneebeere  
Holunder  
Schneeball  
Wolliger Schneeball

Vereinzelt können im Innenbereich zusätzlich gepflanzt werden:

Deutzia-Arten  
Forsythia intermedia  
Kerria japonica  
Philadelphus-Arten  
Syringa-Arten  
Weigela hybrida

Deutzie  
Forsythie  
Ranunkelstrauch  
Duftjasmin  
Wildflieger  
Weigelie

DE  
BE  
TE  
BE

AM  
BE

EF  
(§  
bz  
GE  
BE

HI

BE  
DE  
VE

Viburnum opulus  
Viburnum lentana

Schneeball  
Wolliger Schneeball

Vereinzelte können im Innenbereich zusätzlich gepflanzt werden:

Deutzia-Arten  
Forsythia intermedia  
Kerria japonica  
Philadelphus-Arten  
Syringa-Arten  
Weigela hybrida

Deutzie  
Forsythie  
Ranunkelstrauch  
Duftjasmin  
Wildflieger  
Weigelia

Weitere Gehölze der heimischen Wildflora sind zulässig.

3.2 In den aufgeweiteten Bereichen der Planstraßen sollen in Verbindung mit Parkstreifen bzw. Grünstreifen sowie in den aufgeweiteten Bereichen der Wohnwege als Straßenbegleitgrün Bäume I. und II. Ordnungsgröße in Verbindung mit bodendeckenden Gehölzen entsprechend der Artenauswahl unter Ziffer 3.1 der Textfestsetzungen gepflanzt werden.

4. Die im Norden des Bebauungsgebietes gelegene ca. 3 m breite Fläche zum Alsterweiler Bach hin wird als Grünfläche ausgewiesen und ist mit bachbegleitender standortgerechter Vegetation (z.B. Erle und Weiden) zu bepflanzen.

## EMPFEHLUNGEN

### Pflanzungen im privaten Bereich

Im privaten Bereich sollen in den Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. Baulinie und Bauflucht) folgende Gehölzpflanzungen erfolgen:

- a) Je 15,00 m<sup>2</sup> Vorgartenfläche mind. 1 strauchartiges Gehölz.
- b) Zusätzlich bei Vorgärten über 4,00 m Tiefe je angefangene 20,00 m Straßenfrontlänge mind. 1 Baum II. Ordnungsgröße.

Nachstehende Arten sollten ergänzend zur Artenauswahl unter Ziffer 4.1 der Textfestsetzungen bevorzugt verwendet werden:

### Bäume

II. Ordnung Betula verrucosa  
Carpinus betulus  
Malus-Arten  
Prunus-Arten  
  
Sorbus aucuparia

Sandbirke  
Hainbuche  
Zieräpfel  
Zierkirschen bzw.  
Zierpflaumen  
Eberesche

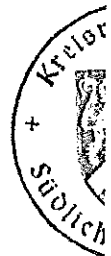
Zur Anlage niederer Hecken wird empfohlen:

Chaenomeles lagenaria  
Deutzia gracilis  
Potentilla fruticosa  
  
Rosa nitida  
Spiraea bumalda

Scheinquitte  
Deutzie  
Fünffingerstrauch  
Glanzrose  
Zwergspiere

## NACHRICHTLICHE HINWEISE

Die zukünftigen Bauherren im Bereich des mit dem Kennbuchstaben C ausgewiesenen Mischgebietes werden vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, daß sich in der Nachbarschaft der Weinkellereibetrieb "Altes Schloßchen" befindet, welcher zeitweise Lärmmissionen verursacht (siehe hierzu Nr. 9 der Planungsrechtlichen Festsetzungen, Textliche Festsetzungen - Bauliche Ordnung).



REC

1. Bau  
in d

2. Bau  
der  
(BG

3. Plar  
in d

4. § 9,  
ordr  
gült

5. Lan  
gem  
1. M