

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB

1. a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und im Rahmen der §§ 6, 11 und 17 BauNVO festgesetzt.

Der südwestlich gelegene Teilbereich an der L 542 ist dabei als 'Sondergebiet für Weinbau- und Fremdenverkehrsbetriebe' im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Weinbaubetriebe und Betriebe zur Weinvermarktung sowie die dazugehörigen Gebäude und Nebenanlagen,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Wohnungen und Wohngebäude für Betriebsinhaber, Pächter, sowie Betriebspersonal und deren Familien.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für dieses Sondergebiet in Übereinstimmung mit § 17 Abs. 8 BauNVO auf GRZ 0,7 sowie GFZ 1,4 festgesetzt, um einen wirtschaftlichen Betriebsablauf und eine modernen Gesichtspunkten genügende Arbeitsweise zu gewährleisten (Haupterwerbs-Winzerbetriebe mit Flaschenvermarktung) und darüber hinaus die unerwünschte Aussiedlung der ansässigen Betriebe wegen unzureichender Entwicklungsmöglichkeiten zu verhindern (vgl. auch Begründung). Die Wohnnutzung in diesem Bereich wird auf GRZ 0,4 und GFZ 0,8 begrenzt.

1. b) Bauweise

Die zulässige Bauweise ist gemäß Eintrag in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) festgesetzt. In den Mischgebieten ist für die Betriebsgebäude ausnahmsweise auch die geschlossene Bauweise zulässig.

2. Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen sind in den seitlichen Bauwischen zu errichten. Sie halten einen Mindestabstand von 5,50 m vom öffentlichen Verkehrsraum (Straßenbegrenzungslinie) ein. Dieses Maß wird von der Vorderkante der Garage (Garagensor) senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie gemessen. Die Errichtung von Stellplätzen ist innerhalb der nicht überbaubaren Fläche im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten Baugrenzen nicht zulässig.

3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird innerhalb des Plangebietes auf 3 beschränkt.

4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als 'verkehrsberuhigte Bereiche' gemäß § 42 StVO auszubauen und mit dem Zeichen 325/326 StVO zu beschildern.

Der Ausbau ist so vorzunehmen, daß eine Verminderung der Fahrgeschwindigkeit auf 'Schrittempo' wirksam unterstützt wird. Insbesondere in den Bereichen, in denen die Gesamtbreite des öffentlichen Verkehrsraumes 6,00 m und mehr beträgt, sind durch Einbauten (z.B. Poller und Möblierungselemente) und Grünanlagen sowie Spielgeräte, Sitzmöglichkeiten u.ä. und die Ausweisung von Flächen für das Parken von Kraftfahrzeugen, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorzusehen.

Bei der Einmündung der Planstraße A in die L 542 ist der im Plan

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 LBAUO

1. DACHGESTALTUNG

a) Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer und Krüppelalmdächer zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist in der Planzeichnung festgelegt und zwingend einzuhalten.

Flachdächer auf Garagen und untergeordneten Bauteilen sind nicht zulässig.

b) Dachneigung

Die zulässige Dachneigung wird zwischen 38° u. 50° bei 1-gesch. und 38° bei 2-gesch. Bauweise (alte Teilung) festgesetzt. Um +/- 3° abweichende Dachneigungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Dachneigungen aneinandergebauter Gebäude sowie zusammenhängender Hausgruppen müssen gleich sein.

Für Garagen beträgt die Dachneigung mindestens 25° (alte Teilung).

2. DACHEINDECKUNG

Für die Dacheindeckung sind nur naturrote bis rotbraune unglasierte Ziegel zulässig.

Unzulässig sind insbesondere glänzende, engobierte Ziegel oder andere glänzende Materialien.

3. TRAUFAUSBILDUNG

Die Höhe der Traufausbildung darf 30 cm nicht überschreiten. Traufverschalungen sind unzulässig.

Regenrinnen sind als vorgehängte, offene Regenrinnen auszubilden und nicht zu verkleiden.

Der Dachüberstand darf höchstens 50 cm betragen.

4. DACHAUFBAUTEN

Dachgauben sind bei ein- und zweigesch. Bebauung möglich. Dachaufbauten sind zulässig, sie dürfen jedoch in der Summe ihrer Breite 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Dachgauben sind als Satteldach- oder Dreiecksgauben oder als Zwerchhäuser auszuführen.

Satteldachgauben haben stehende Formate einzuhalten, d. h. ihre Höhe (ohne Giebel dreieck) ist stets größer als ihre Breite.

5. DACHEINSCHNITTE UND DACHFLÄCHENFENSTER

Die Dachflächen sind in der Regel geschlossen. Dacheinschnitte können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie harmonisch in die Gesamtgestaltung des Gebäudes integriert sind und sich in die Umgebung einfügen. Die Dachflächenfenster dürfen höchstens 1/2 der Trauflänge der

lichen Verkehrsraumes 6,00 m und mehr beträgt, sind durch Einbauten (z.B. Poller und Möblierungselemente) und Grünanlagen sowie Spielgeräte, Sitzmöglichkeiten u.ä. und die Ausweisung von Flächen für das Parken von Kraftfahrzeugen, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorzusehen.

Bei der Einmündung der Planstraße A in die L 542 ist der im Plan eingetragene Sichtwinkel von jeglichem Anbau und von Anpflanzungen über 0,80 m Höhe freizuhalten.

Die Ausfahrt aus dem Sondergebiet (SO) in Richtung Osten ist für jedes der Grundstücke nur an einer Stelle vorzusehen. Die schmale Breite jeder Ausfahrt darf das Maß von 3,50 m nicht überschreiten.

Mit der Erschließung des Gebietes und dem Bau der Verkehrsflächen darf erst begonnen werden, wenn die schadlose Abwasserbeseitigung durch die Kanalisation gewährleistet ist und die Baustraßen fertiggestellt sind.

5. Zufahrten zu den Grundstücken

Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt von den in der Planzeichnung eingetragenen Straßen und Wegen. Unmittelbare Zufahrten oder Zugänge zu dem im Norden des Gebietes entlangführenden Wirtschaftsweg oder dem Pflanzstreifen im Osten des Gebietes (Abgrenzung zu den östlichen Weinbergsflächen) dürfen nicht angelegt werden.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Sockelhöhe des Erdgeschosses der Gebäude (Oberkante Kellerdecke) wird auf ein Maß von höchstens

- 0,35 m bei eingeschossigen Gebäuden
 - 0,80 m bei zweigeschossigen Gebäuden
- festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe wird auf

- 4,00 m bei eingeschossigen Gebäuden
 - 5,50 m bei zweigeschossigen Gebäuden
- festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe wird auf

- 8,00 m bei eingeschossigen Gebäuden
 - 11,00 m bei zweigeschossigen Gebäuden
- festgesetzt.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Bebauungsplan wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag nach Maßgabe des § 17 Landespflegegesetz (LPfLG) erarbeitet, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist (vgl. II - Landespflegerischer Planungsbeitrag).

Er enthält alle Festsetzungen, die als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich sind.

Darüber hinaus sind in der Planzeichnung Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnet. Sie sind nach Maßgabe der Festsetzungen im landespflegerischen Planungsbeitrag sowie der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu bepflanzen.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte sind einzuhalten. Sie können - falls dies aufgrund von Leitungen, Grundstückszufahrten u.ä. oder wegen städtebaulich / gestalterischer Erwägungen unvermeidbar ist - geringfügig verändert werden. Die Anzahl der in der Planzeichnung eingetragenen Bäume ist als Mindestanzahl zwingend beizubehalten. Alle Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode vorzunehmen, die auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen bzw. der Verkehrsflächen folgt.

Die Baumreihe entlang der L 542 ist im öffentlichen Bereich zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaustraßensträger vorzunehmen. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte sind vor dem Ausbau der L 542 entsprechend zu überprüfen und können ggf. geringfügig verändert werden, falls dies aufgrund von Leitungen, Grundstückszufahrten u.ä. oder wegen verkehrlicher, städtebaulicher oder gestalterischer Erwägungen erforderlich ist. Die genaue Festlegung der Baumstandorte erfolgt nach Maßgabe der Ausführungspläne für den anstehenden Umbau der L 542 im entsprechenden Abschnitt. Alle Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode vorzunehmen, die auf die Vollendung des Straßenausbaus folgt.

Die Dachflächen sind in der Regel geschloss n. Dacheinschnitte können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie harmonisch in die Gesamtgestaltung des Gebäudes integriert sind und sich in die Umgebung einfügen. Ihre Gesamtbreite darf jedoch höchstens 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachseite des Gebäude betragen. Die Höchstbreite eines Dacheinschnittes beträgt 3,5 m.

Von der Traufe und vom First sind ausreichende Abstände einzuhalten.

Der Mindestabstand der Öffnungsfläche vom Ortgang beträgt 1,5 m.

Dachflächenfenster können ausnahmsweise bis zu einer Glasfläche von 0,8 qm je Einzelfenster zugelassen werden. Sie haben stets stehende Formate, d.h. die Höhe der Fenster ist größer als ihre Breite. Mehrere Dachflächenfenster nebeneinander halten einen Abstand von mindestens 0,5 m untereinander ein.

Der Abstand mehrerer Dachflächenfenster zur Traufe ist stets gleich.

6. FASSADEN- UND WANDGESTALTUNG

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen.

Sockel, Gewände u.ä. können aus Sandstein oder Materialien mit vergleichbarer Erscheinungsform hergestellt werden.

Ausnahmsweise können für Teilflächen der Fassade auch Holz, Klinker sowie andere Natursteinmaterialien zugelassen werden.

Unzulässig sind insbesondere Fassadenverkleidungen aus Kunststoff-, Asbestzement- oder Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

Unzulässig für die Fassadengestaltung sind darüberhinaus alle Arten von Glasbausteinen.

7. FENSTERFORMATE

Alle Fenster müssen stehende Formate besitzen, d.h. die Höhe der Öffnungsfläche ist größer als ihre Breite.

Größere Fensterformate sind durch Addition mehrerer stehender Formate möglich, wobei die einzelnen Fenster durch entsprechende Mauerwerkspfeiler (Breite mindestens 20 cm) oder Holzstützen (Breite mindestens 12 cm) deutlich voneinander abgesetzt sein müssen.

Ausnahmen sind bei den nicht zu einer Straße gehörenden Seiten der Gebäude möglich.

8. FARBGEBUNG

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und für außenliegende Mauern sowie die Grundstückseinfriedungen sind zulässig:
weiß und gebrochene Weißtöne sowie gelbliche bis sandfarbene Naturtöne.

Ausnahmsweise können andere gedeckte Farbtöne (Pastellfarben) zugelassen werden, sofern sie auf die Farbgebung der umgebenden Bebauung abgestimmt sind und den harmonischen Gesamteindruck des Baugebietes nicht stören.

Als Außenanstriche unzulässig sind:

alle nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

9. MAUERN UND EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen der Grundstücke sind zulässig:

Holzlattenzäune (sog. Staketenzäune), Sandsteinmauern mit einer Höhe von maximal 30 cm und aufgesetzten Staketenzäunen und geschnittene Hecken (z.B. Hainbuche) bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m.

In den Grundstücksbereichen die vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind, sind auch Zäune aus einfachen Metallprofilen und Maschendraht bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

Unzulässig sind alle Arten von Vorgarteneinfriedungen. Die Vorgärten sind offen zu gestalten.

Tore im Bereich der Hofzufahrten entlang der L 542 sind als Holz- oder vollflächigeahltore auszuführen.

Unzulässig sind Aluminium- oder Kunststofftore sowie nicht vollflächige Metalltore.

10. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

Auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Seite der Gebäude sind Abgrabungen (Lichtschächte) in einem Bereich bis maximal 1,20 m, gemessen von der Vorderkante der Hauswand zulässig.

Aufschüttungen (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m, gemessen ab Oberkante Straßenbelag der am nächsten gelegenen Straßenseite (= Niveau 0,0) zulässig.

Abgesenkte Garageneinfahrten (Rampen) sind unzulässig.

Garagen sind ebenerdig anzuordnen.

11. PFLANZGEBOT

a) Die Fläche zwischen Baugrenze und öffentlichem Verkehrsraum dient zur Erweiterung und Durchgrünung des Straßenraumes. Aus diesem Grunde sind im Bereich zwischen Baugrenze und öffentlichem Verkehrsraum folgende Maßnahmen zu treffen:

II. LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG GEMÄß § 17 LANDESPFLEGE- GESETZ (LPFLG)

1. Einleitung

Für den Bebauungsplan "Venninger Weg II" wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag im Sinne des § 17 Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPflG) erstellt. Die hieraus resultierenden Erfordernisse sind in den Bebauungsplan eingearbeitet und durch entspr. Festsetzungen umgesetzt worden (integrierter Grünordnungsplan).

Soweit diese Festsetzungen nicht bereits in die textlichen Festsetzungen eingeflossen sind (vgl. Punkt I. Textliche Festsetzungen: planungsrechtliche sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen), werden sie nachfolgend aufgeführt.

Der Landespflegerische Planungsbeitrag ist bindender Bestandteil des Bebauungsplans. Seine Aussagen sind zwingend zu beachten.

2. Derzeitige Nutzung im Plangebiet

Zur Erhebung des Bestandes sowie der momentanen Nutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Ortsbegehung (örtliche Bestandsaufnahme) und eine Luftbildauswertung vorgenommen. Diese waren Grundlage für die Beurteilung des Baugebietes sowie für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Venninger Weg II" läßt sich wie folgt beschreiben:

- der größte Teil des Plangebietes ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weinbau in Monokultur) geprägt;
- im Baugebiet wurden bereits 5 Bauvorhaben erstellt; es handelt sich hierbei um Wohnhäuser bzw. Betriebsgebäude landwirtschaftlicher Betriebe (Winzer).

Besonderheiten im Hinblick auf die Nutzung sind nicht zu verzeichnen.

3. Bewertung

Da im Rahmen der Rebflurbereinigung auch das Weinanbaugebiet im Bereich Venninger Weg II umgestaltet wurde, sind vielfältige Lebensräume für Pflanzen und Tiere verlorengegangen. Der jetzige Zustand weist eine reine Monokultur auf, die weder als schützenswert, noch als schonenswert einzustufen ist.

4. Zielkonzept

Als wesentliche Ziele zur Verwirklichung der Grundsätze von Naturschutz und Landespflege lassen sich folgende Punkte formulieren:

- Bestmögliche Einbindung des Baugebietes in die Landschaft,
- Intensive Durchgrünung des Plangebietes,
- Minimierung der Versiegelung,
- Gewährleistung eines geschlossenen Erscheinungsbilds des Gesamtgebiets.

5. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Einbindung in die Landschaft

Zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft ist ein

a) Die Fläche zwischen Baugrenze und öffentlichem Verkehrsraum dient zur Erweiterung und Durchgrünung des Straßenraumes. Aus diesem Grunde sind keine geschlossenen hohen Pflanzungen zulässig. Die Flächen sind mit Rase oder Bodendeckern, Stauden und Gehölzen bis zu einer Höhe von 60 cm zu bepflanzen.

b) Die Pflanzung eines Baumes auf jedem Grundstück ist zwingend. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte sind einzuhalten. Geringfügige Änderungen sind möglich, wenn dies Einfahrten und Leitungstrassen erfordern.

c) Bei den Grundstücken, die den künftigen Ortsrand bilden (im Osten des Baugebietes), ist eine Ortsrandbepflanzung im privaten Teil der Baugrundstücke vorzunehmen, die die öffentlichen Bepflanzungsmaßnahmen in diesem Bereich unterstützt und ergänzt. Die Pflanzen sind aus der Pflanzliste auszuwählen, die Bestandteil dieses Bebauungsplans ist (vgl. auch Punkt I - Landespflegerischer Planungsbeitrag)

d) Die Anlage und Unterhaltung aller Bepflanzungen auf den Privatgrundstücken geht zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die obligatorische Bepflanzung ist spätestens in der der Bauvollendung der Gebäude (Bereitschaft) folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Für die obligatorische Bepflanzung ist die Auswahl zwingend gemäß der Pflanzliste (vgl. nachfolgend) vorzunehmen.

Einbindung in die Landschaft

Zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft ist ein mindestens 3 m breiter Pflanzstreifen als Pufferzone zwischen Baugebiet und Landschaft und zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild vorgesehen. Der Pflanzstreifen ist im wesentlichen als öffentliche Fläche ausgewiesen. Er ist entsprechend der nachstehenden Skizze sowie der verbindlichen Pflanzliste zu bepflanzen.

PFLANZSCHEMA ORTSRAND (AUSSCHNITT)

o BÄUME 1. ORDNUNG

CASTANIA SATIVA

o BÄUME 2. ORDNUNG

PRUNUS AVIUM

o STRÄUCHER

ACER CAMPESTRE

AMELANCHIER OVALIS

CARPINUS BETULUS

CORNUS MAS

CORNUS SANGUINEA

CORYLUS AVELLANA

EUONYMUS EUROPAEUS

LIGUSTRUM VULGARIS

LONICERA XYLOSTEUM

PRUNUS SPINOSA

ROSA CANINA

ROSA RUBIGINOSA

SAMBUCUS NIGRA

VIBURNUM OPULUS

