

Bebauungsplan nach § 13b BauGB

## "Karmelenberger Weg II"



der Ortsgemeinde Bassenheim

### Textfestsetzungen

Verbandsgemeinde:	Weißenthurm
Ortsgemeinde:	Bassenheim
Gemarkung:	Bassenheim
Flur:	13

### Satzungsausfertigung

Stand: August 2020

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



---

<b>Ortsgemeinde:</b>	<b>Bassenheim</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Bassenheim</b>	<b>Flur:</b>	<b>13</b>

---

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) sowie der Untersuchungsbericht über die Geomagnetische Archäoprospektion Bassenheim, NBG „Karmelenberger Weg“ der Geotomographie GmbH, Neuwied, Stand 28.02.2020 und die Auswertung der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz vom 30.03.2020 können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm, Kärlicher Straße 4 in 56575 Weißenthurm, während der Dienststunden eingesehen werden.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>1</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.2 Maß der baulichen Nutzung	1
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung	1
1.2.2 Höhe baulicher Anlagen	1
1.3 Bauweise und Hausformen	2
1.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	2
1.5 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen	2
1.6 Sichtfelder	3
1.7 Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers	3
1.8 <del>Bedingte Festsetzung</del>	3
<b>2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>5</b>
2.1 Gestalterische Festsetzungen	5
2.1.1 Dachform und Dachneigung, Gestaltung des obersten Geschosses	5
2.1.2 Dacheindeckung	5
2.1.3 Einfriedungen und Stützmauern	5
2.1.4 Gestaltung der Vorgartenzone	6
2.1.5 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen	6
2.2 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit	6
<b>3 Grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>7</b>
3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen	7
3.2 Landschaftsplanerische Festsetzungen auf privaten und öffentlichen Flächen	7
3.2.1 Entwicklung einer strukturierten Randeingrünung	7
3.2.2 Freiflächengestaltung, Anteilsbepflanzung im Wohngebiet	8
3.3 Bepflanzung der Versickerungsfläche	8
<b>4 Hinweise</b>	<b>9</b>
4.1 Immissionsschutz	9
4.2 Archäologie	9
4.3 Baugrund und Bodenschutz	9
4.4 Stromfreileitung	9
4.5 Hinweise zum Artenschutz	10
4.6 Wasserversorgung	10
4.7 Schutz vor Radon	11
4.8 Niederschlagswasser	11
4.9 Flächenbefestigung	11
4.10 Nutzung regenerativer Energien	11
4.11 Gebäudegestaltung	11
4.12 Brandschutz	11

### Anlagen:

Anlage 1: Schnittschema und Erläuterungsskizze zu versetzten Satteldächern

Anlage 2: RAL-Farbkarte zur Festsetzung der Dacheindeckungen

Anlage 3: Pflanzliste

# 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### Allgemeines Wohngebiet

§ 1 Abs. 6 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

### 1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 festgesetzt.

#### Überschreitung der festgesetzten Grundfläche:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Die festgesetzte GRZ von 0,4 darf durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 50 % - und damit höchstens bis zu einer GRZ von 0,6 - überschritten werden.

Eine Überschreitung über 0,6 ist nicht zulässig.

### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 88 Abs. 6 LBauO RP

Der Erdgeschossfußboden ist mind. 0,0 m über der Straßenbegrenzung zu errichten.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe, Traufhöhe und Firsthöhe wird in der straßenseitigen Fassadenmitte lotrecht auf die angrenzende Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt gemessen.

Die Traufhöhe (Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut) darf talseitig maximal 6,5 und bergseits maximal 8,0 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen (siehe Schnittschema 1). Bei

giebelständig errichteten Gebäuden ist die maßgebliche Traufhöhe zwischen den Traufhöhen zu mitteln (siehe Schnittschema 2). Traufhöhen von Zwerchhäusern dürfen die maximale Traufhöhe überschreiten.

Die Firsthöhe darf talseitig nicht mehr als 10,0 m und bergseits nicht mehr als 11,5 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegen (siehe Schnittschema 1). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut am First bzw. bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante Attika als oberer Bezugspunkt.

Bei zwei angrenzenden Erschließungsstraßen (Eckgrundstücke zur Mayener Straße und zum Karmelenberger Weg) gilt die Höhe der inneren Erschließungsstraße im Baugebiet.

Über die maximale Gebäudehöhe hinaus sind einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Treppenhäuser und Schornsteine bis zu 7 qm Grundfläche nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig.

### **1.3 Bauweise und Hausformen**

*§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO*

Es ist eine abweichende Bauweise mit Grenzabstand nach Landesbauordnung festgesetzt. Die Abweichung zur offenen Bauweise besteht in der Regelung der abweichenden maximalen Gebäudelänge.

In den Bereichen mit Festsetzung von Hausformen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Einzelhäuser sind in Abweichung zu § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO bis maximal 20 m Gebäudelänge und Doppelhaushälften bzw. Gebäude in Hausgruppen bis maximal 10 m zulässig. Hausgruppen dürfen dabei in der Summe eine Länge von maximal 30 m nicht überschreiten. Die Gebäudelänge wird gemessen an der straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes ohne Nebengebäude und angebaute Garagen.

### **1.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

*§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12 und 14 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO*

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Zwischen Garageneinfahrten und Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5,0 Metern einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist zwischen Garagenseitenwand und Straßenbegrenzungslinie zusätzlich ein Abstand von mindestens 0,5 Meter einzuhalten.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen, außer Einfriedungen, nicht zulässig.

### **1.5 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen**

*§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt maximal 2 Wohnungen pro Gebäude. Eine Doppelhaushälfte ist ein Gebäude.

## 1.6 Sichtfelder

*§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB*

Die in der Planzeichnung eingetragenen „Sichtfelder“ sind von jeder Sichtbeeinträchtigung freizuhalten. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen dürfen im Bereich der „Sichtfelder“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume (siehe hierzu Festsetzung Nr. 2.1.3 Einfriedungen).

## 1.7 Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers

*§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB*

Die Böschungflächen zur Herstellung des Straßenkörpers sind der Planzeichnung zu entnehmen.

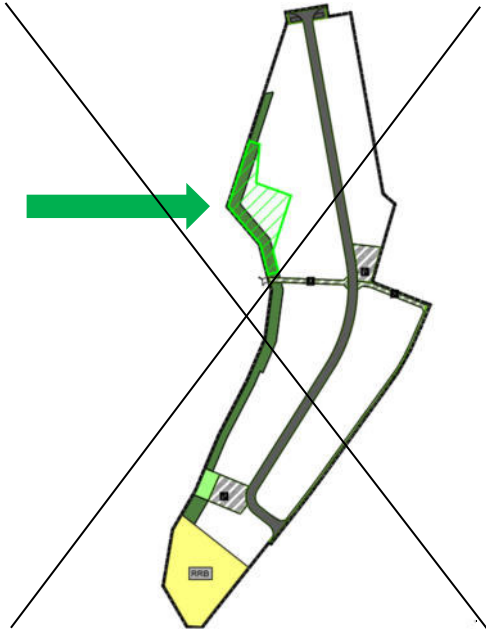
## 1.8 ~~Bedingte Festsetzung~~

~~*§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alternative 2 BauGB*~~

~~Auf den in der Planzeichnung des Bebauungsplans separat mit einer grün gestrichelten Linie umgrenzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Karmelenberger Weg II“ sind die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sowie Geländeumgestaltungen, Rodungen, Abräumen der Flächen etc. erst zulässig, wenn mittels einer fachlich geeigneten Person das Vorkommen von Zauneidechsen ausgeschlossen wurde oder im Falle eines Vorkommens von Zauneidechsen eine Umsiedlung der Zauneidechsen vorgenommen wurde. Die Untersuchungen zum Vorkommen von Zauneidechsen oder deren Umsiedlung ist zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Bedingung ist erfüllt, wenn die zuständige Untere Naturschutzbehörde bei Nichtvorkommen von Zauneidechsen die Untersuchung bzw. bei Vorkommen von Zauneidechsen die erforderliche und erfolgte Umsiedlung anerkennt.~~

~~Sofern die zuvor genannten Voraussetzungen, die für die Erfüllung der Bedingung erforderlich sind und von deren Eintritt die Zulässigkeit der betreffenden Nutzungen bzw. Anlagen (bauliche und sonstige Nutzungen, Geländeumgestaltungen, Rodungen, Abräumen der Flächen etc.) abhängt, erst nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes vorliegen, wird die Ortsgemeinde das Vorliegen der Voraussetzungen im Rahmen einer ortsüblichen Bekanntmachung erklären.~~

~~Sollten die o.g. Voraussetzungen und eine Anerkennung seitens der Unteren Naturschutzbehörde nach der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, jedoch noch vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB vorliegen, wird eine entsprechende Erklärung der Ausarbeitung für die rechtsverbindlichen Planunterlagen des Bebauungsplanes beigefügt und die Planunterlagen für das Satzungsexemplar redaktionell ergänzt, sodass die Erfüllung der Bedingung ohne weiteres und für jedermann erkennbar ist.~~



(Maßstab ca. 1:2.000)

Hinweis:

Die Bedingung ist erfüllt. Der gekennzeichnete Bereich ist aufgrund der Verschattung nicht als Habitat für Zauneidechsen geeignet (siehe auch Ergänzende Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Karmelenberger Weg II“ vom 22.06.2020, Dipl.-Biologie Dr. Felix Stark, Anlage 3b zur Begründung). Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Naturschutzbehörde, hat die erforderliche Nachuntersuchung mit dem Ergebnis des Nichtvorkommens von Zauneidechsen mit Datum vom 26.06.2020 anerkannt.

Die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sowie Geländeumgestaltungen, Rodungen, Abräumen der Flächen etc. sind somit zulässig.

## 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

*Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan*

### 2.1 Gestalterische Festsetzungen

#### 2.1.1 Dachform und Dachneigung, Gestaltung des obersten Geschosses

Es sind alle Dachformen zulässig.

Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt maximal 42°. Ebenfalls zulässig sind Mansarddächer mit einer Dachneigung von 68° bis 87° für den steileren Bereich und mind. 15° für den flacheren Bereich.

Versetzte Satteldächer sind bis zu einem Versatzmaß von max. 1,50 m zulässig. Das Versatzmaß ist von der Oberkante der Dachhaut am First des höheren Dachteils lotrecht bis zur Oberkante des niedrigeren Dachteils zu messen (siehe letzte Skizze in Anlage 1).

Einseitige Pultdächer sind mit dem niedrigeren Teil des Daches zur Straße zu errichten.

Bei der Nutzung von Sonnenenergie kann der niedrigere Teil eines Pultdaches nach Süden ausgerichtet werden.

Bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern (< 20°) oder Flachdächern mit zwei Vollgeschossen und einem Staffel-/ Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss ist, muss die Wand des Staffel-/ Dachgeschosses gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zur straßenseitigen und zur hinteren straßenabgewandten Fassade um mind. 1,0 m zurückspringen. Bei Eckgrundstücken muss der Versatz des Staffelgeschosses zu beiden straßenseitigen Fassaden erfolgen, aber nicht zu den straßenabgewandten Seiten.

#### 2.1.2 Dacheindeckung

Geneigte Dächer sind mit dunklen, nicht glänzenden oder spiegelnden Materialien (z.B. Dachziegel, Natur- bzw. Kunstschiefer) einzudecken. Die Farben der Dacheindeckungsmaterialien müssen den RAL-Farben der Anlage 2 entsprechen.

Eindeckungsmaterialien ohne RAL-Nummer-Kennzeichnung sind zulässig, sofern sie dem Erscheinen nach den aufgelisteten Farbtönen entsprechen.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, soweit diese Anlagen auf den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Dachflächen in der gleichen Neigung wie das Dach flach auf dem Dach errichtet werden. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auch auf Flachdächern zulässig. Da Flachdächer nicht vom Straßenraum aus einsehbar sind, gilt für Flachdächer die vorgenannte Voraussetzung zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie in der gleichen Neigung wie das Dach nicht.

#### 2.1.3 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 1,0 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern ist die angrenzende Oberkante der Verkehrsfläche maßgebend. Begrünungen dürfen darüber hinausgehen. Für rückwärtige und seitliche Einfriedungen und Stützmauern wird keine Höhenbeschränkung festgesetzt. Hier gilt § 8 Abs. 8 LBauO entsprechend.



Über einer Stützmauer ist eine zusätzliche Einfriedungsmauer straßenseits nur bis zu einer Gesamthöhe von Stütz- und Einfriedungsmauer zusammen von 1,0 m zulässig. Heckenbepflanzungen dürfen darüber hinausgehen. Festsetzung 1.6. (Sichtfelder) ist stets zu beachten.

Einfriedungen sind auch innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen zulässig.

Die Verwendung von

- rohen Betonflächen
- Faserzementplatten
- Schilfrohmatten
- Metall in Form von Profilblechen
- Baustahl als Einfriedungsmaterial

ist für Einfriedungen und Stützmauern unzulässig.

#### **2.1.4 Gestaltung der Vorgartenzone**

*§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

Bei Grundstücken mit einer Frontbreite von 14 m und mehr ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Fassade der Gebäude in Verbindung mit Festsetzung 3.3.1 auf mindestens 20 % als Grünfläche zu bepflanzen. Auf diesen 20% der Fläche ist Pflasterung, die Anlage von Steingärten, Schotter, Abdichtung mit Folien etc. nicht zulässig. Sofern das Gebäude mehr als 5 m von der Straße entfernt errichtet wird, ist der Flächenanteil von 20 % nur auf eine Fläche von 5 m x Grundstücksbreite zu berechnen.

Die Festsetzung gilt nicht für Grundstücke unter 14 m Frontbreite.

#### **2.1.5 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen**

Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie Wellblechgaragen, Containerbauten usw. sind unzulässig. Hierunter fallen keine Gartenhäuser (materialunabhängig) zur dauerhaften Aufbewahrung von Gartengeräten Sitzmöbeln und Ähnlichem.

### **2.2 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit**

Es gilt die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde.

### 3 Grünordnerische Festsetzungen

#### 3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume I. Ordnung, Hochstamm 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU
- Bäume II. Ordnung, Hochstamm 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU
- Heister: v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe
- Sträucher: v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe

StU = Stammumfang  
3 x v = dreimal verpflanzt  
m.B. = mit Ballen  
v. Hei. = verpflanzte Heister  
v. Str. = verpflanzte Sträucher

Bei Baumpflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

#### 3.2 Landschaftsplanerische Festsetzungen auf privaten und öffentlichen Flächen

##### 3.2.1 Entwicklung einer strukturierten Randeingrünung

Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und werden auf Anpflanzungen angerechnet.

Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sind Strauchpflanzungen in Gruppen anzulegen.

Pro Strauchpflanzung sind mindestens 10 Sträucher zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Strauchpflanzungen darf 3 m nicht überschreiten.

Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand soll 1,0 m zwischen den Reihen und 1,5 m zwischen den Pflanzen einer Reihe betragen; die Gehölze sollen im versetzten Raster angepflanzt werden.

Die Auswahl der Sträucher hat gemäß der anliegenden Pflanzliste zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Die Anlage einer Zuwegung/Zufahrt mit einer Breite von max. 3 m pro Grundstück ist innerhalb der Randeingrünung zulässig.

### **3.2.2 Freiflächengestaltung, Anteilsbepflanzung im Wohngebiet**

Die nicht versiegelten bzw. unbefestigten Grundstücksflächen in den Wohngebieten sind als Grünflächen bzw. Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorzugsweise sind für Gehölzpflanzungen standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden. Bei der Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich standortgerechte Laubholzarten zu verwenden.

Bei Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße von mind. 300 m<sup>2</sup> gelten zusätzlich folgende Vorgaben: Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht versiegelte bzw. unbefestigte Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen, ersatzweise eine Gehölzgruppe aus mindestens einem Heister und drei standorttypischen Sträuchern. Sofern der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenzugewandter Gebäudefassade mindestens 5 m beträgt, ist dabei mindestens ein Obst- oder Laubbaum II. Ordnung im Vorgartenbereich anzupflanzen.

Für diese Mindestbepflanzungen sind die Vorgaben gemäß der beigefügten Pflanzliste zu beachten.

Anlagen für die ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung (Grasmulden, Flachwasser-teiche u.ä.) sind zulässig.

### **3.3 Bepflanzung der Versickerungsfläche**

Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ dient der Unterbringung von Einrichtungen für Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser gemäß den wasserrechtlichen Vorgaben.

Die Einrichtungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind landschaftsgerecht in Erdbauweise auszuführen. Die nicht unmittelbar für die Rückhalte-/ Versickerungseinrichtungen benötigten Bereiche sind als extensiv zu pflegende Wiesenflächen bzw. Gehölzflächen anzulegen.

Der tangierte Gehölzbestand ist zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

Die Ausführung und Gestaltung der Einrichtungen zur Rückhaltung und Versickerung erfolgt auf der Grundlage einer Fach-/ Detailplanung im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens.

## 4 Hinweise

### 4.1 Immissionsschutz

In den Freibereichen der westlichen Grundstücke liegen bis zu der in der Planzeichnung eingezeichneten Linie Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete vor.

### 4.2 Archäologie

Das Plangebiet wird aus Sicht der Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSCHG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (**2 Wochen vorher**) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP) Die Baubeginnanzeige ist an [landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de) oder 0261/6675 3000 zu richten. Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege ([landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de) oder 0261/6675 3000) zu informieren (Anzeigepflicht).

### 4.3 Baugrund und Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

In einem Großteil des Plangebietes wurden Bimsabgrabungen vorgenommen, die anschließend verfüllt wurden. Sowohl der Bims als auch die später künstlich aufgebracht Böden können eine ungleichmäßige und/oder erhöhte Verformbarkeit aufweisen. Daher wird für geplante Bauvorhaben die Durchführung einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung bzw. die Einbeziehung eines Baugrundgutachters/Geotechnikers empfohlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen soll das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einbezogen werden.

### 4.4 Stromfreileitung

Innerhalb des Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung muss aus Sicherheitsgründen der aufkommende Bewuchs kurzgehalten werden. Dabei sind entsprechend den EN-DIN-VDE-

Bestimmungen einerseits Mindestsicherheitsabstände zwischen den Leiterseilen der 20 kV-Freileitung und den aufkommenden Gehölzen und Bäumen maßgebend. Die Rückschnittmaßnahmen dürfen aus Sicherheitsgründen nur durch Fachpersonal und nach vorheriger Abstimmung und Einweisung mit der bzw. durch den zuständigen Versorgungsträger erfolgen.

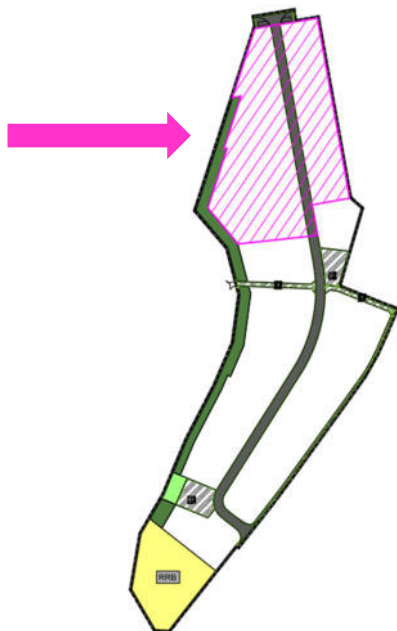
#### 4.5 Hinweise zum Artenschutz

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird verwiesen. Es besteht eine Anzeigepflicht vor Abriss älterer Gebäudesubstanz gegenüber der unteren Naturschutzbehörde.

#### 4.6 Wasserversorgung

In dem mit magentafarbener Schraffur gekennzeichneten Bereich wird der empfohlene Wasserdruck gemäß AVBWasserV im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss von 2,35 bar nicht erreicht. Private Druckerhöhungsanlagen werden für alle Grundstücke mit einer Grundstückshöhe von über 197 m über NHN am Wasserhausanschluss empfohlen.



(Maßstab ca. 1:2.000)

#### **4.7 Schutz vor Radon**

Zu Radonvorkommen innerhalb des Plangebietes liegen keine Kenntnisse vor. Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggfls. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m<sup>3</sup> festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessungen in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

#### **4.8 Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser soll über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

#### **4.9 Flächenbefestigung**

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

#### **4.10 Nutzung regenerativer Energien**

Gebäude sollen zur besseren Nutzung von Sonnenenergie mit dem First in Ost-West-Richtung errichtet werden. Darüber hinaus wird die Nutzung von regenerativen Energien zur Wärmege-  
winnung empfohlen.

#### **4.11 Gebäudegestaltung**

Doppelhäuser sollen in Dachform, Dacheindeckung, Dachneigung und Traufhöhe einander angepasst werden.

#### **4.12 Brandschutz**

Innerhalb des Plangebietes steht eine Löschwasserlieferleistung von 800 l/min über zwei Stunden als Grundschutz zur Verfügung. Sofern für einzelne Bauvorhaben ein höherer Brandschutz erforderlich ist, ist dieser von den Bauherren als Objektschutz im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und auf Dauer bereitzustellen.

**Ausfertigung:**

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Bassenheim, den 21.08.2020



Ortsgemeinde Bassenheim

Natalja Kronenberg  
Ortsbürgermeisterin

**Rechtsverbindlichkeit:**

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte am 01.09.2020 im amtlichen Bekanntmachungsorgan „Blick aktuell“ der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Nr. 36/2020).

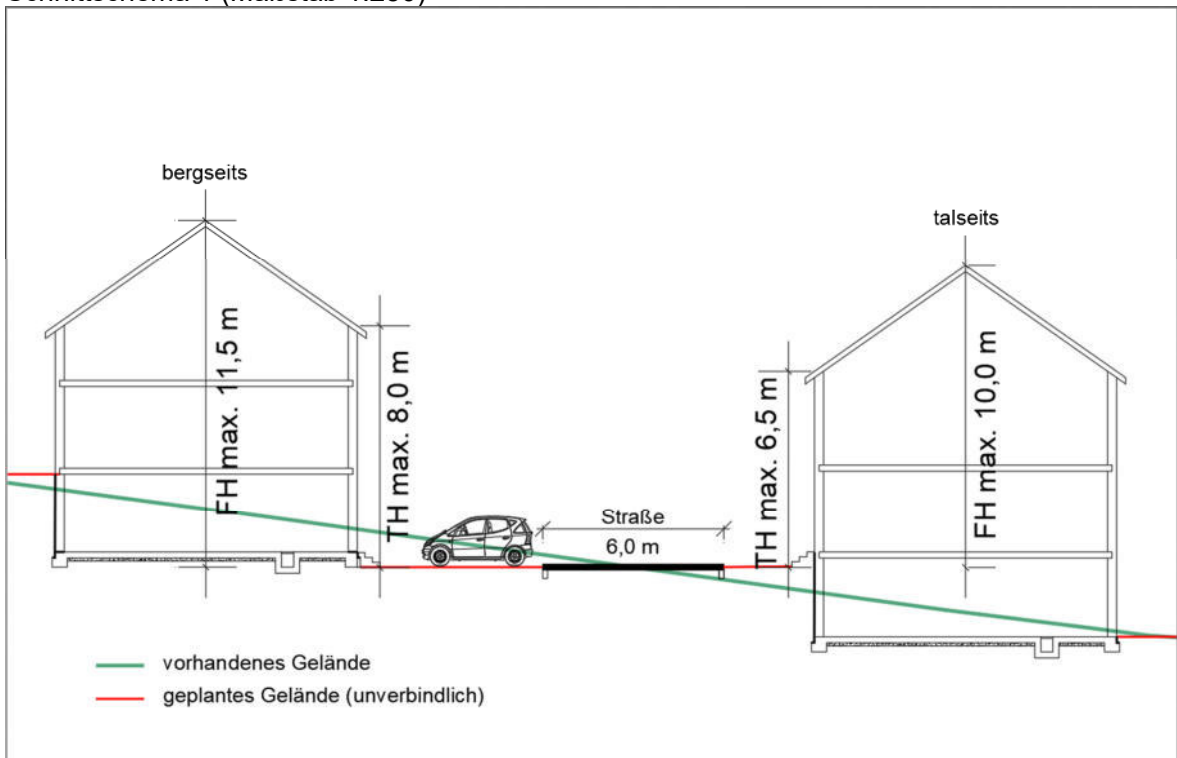
Verbandsgemeindeverwaltung  
Weißenthurm  
Tb 4.1 - Bauleitplanung -  
Im Auftrag:



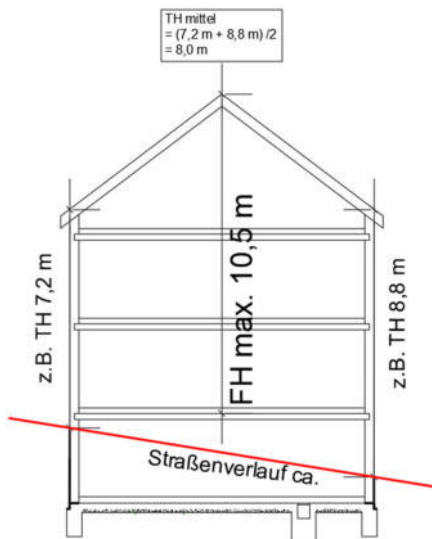
Kathrin Schmidt

Anlage 1:

Schnittschema 1 (Maßstab 1:250)



Schnittschema 2  
(Maßstab 1:250)



Erläuterungsskizze für versetzte Satteldächer  
(Maßstab 1:250)





**Anlage 2:** RAL-Farbkarte zur Festsetzung der Dacheindeckungen

Die Farben der Dacheindeckungen müssen folgenden RAL-Farben entsprechen:

Grundfarben Schwarz, grau und braun

RAL-Nummern	RAL-Farbe	
9004	Signalschwarz	
9005	Tiefschwarz	
9011	Graphitschwarz	
9017	Verkehrsschwarz	
7010	Zeltgrau	
7011	Eisengrau	
7015	Schiefergrau	
7016	Anthazitgrau	
7021	Schwarzgrau	
7022	Umbragrau	
7024	Graphitgrau	
7026	Granitgrau	
7043	Verkehrsgrau B	
8019	Graubraun	
8022	Schwarzbraun	

## Anlage 3: Pflanzenliste

Zu pflanzende Art	Verwendungsbereiche	Privaten Grundstücksflächen (Festsetzung 3.3.2)	Randeingrünung,		sonnig	halbschattig	schattig	B I. = Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He = Heister
Acer campestre	Feld-Ahorn	x			x	x	x	B II. /He
Alnus glutinosa	Schwarzerle							B I.
Carpinus betulus	Hainbuche	x			x	x	x	B II./He
Cornus mas	Kornelkirsche	x	x		x	x		Str
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	x			x	x	x	Str
Corylus avellana	Haselnuss	x			x	x		Str
Corylus colurna	Baum-Hasel	x			x			B
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn	x	x		x	x		Str
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn	x			x	x		B II.
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn	x			x	x		B II./Str
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn				x	(x)		B II
Frangula alnus	Faulbaum	x	x		x	x		Str
Fraxinus excelsior	Esche				x	x		B I.
Fraxinus ornus	Manna-Esche				x	(x)		B II.
Ligustrum vulgare	Liguster	x	x		x	x		Str
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	x	x		(x)	x	(x)	Str
Pyrus calleryana	Stadtbirne	x			x	x		B II.
Pyrus communis	Wildbirne	x			x	x		B II./He
Pyrus malus	Wildapfel	x				(x)		B II./He
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x			x	x		B II./He
Prunus padus	Trauben-Kirsche							B II./Str
Prunus spinosa	Schwardorn(Schlehe)		x		x	x		Str.
Rubus idaeus	Himbeere	x	x		x	x		Str
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere	x	x			x	x	Str
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	x	x			x	x	Str
Rosa canina	Hecken-Rose	x			x	(x)		Str
Rosa rugosa	Apfel-Rose		x		x	x		Str
Rubus idaeus	Himbeere	x			x	x		Str
Salix alba	Silber-Weide							B I.
Salix aurita	Öhrchen-Weide							Str
Salix caprea	Sal-Weide	x			x	x		Str
Salix cinerea	Grau-Weide				x	x		Str.
Salix fragilis	Bruch-Weide				x	x	x	B II. /Str
Salix viminalis	Korb-Weide				x	(x)		Str
Sambucus nigra	Schw. Holunder	x	x		x	(x)		Str
Sorbus aucuparia	Eberesche	x			x	x		B II./He
Sorbus serotina	Späte Vogelbeere				x	(x)		B II.
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Mehlbeere				x	(x)		B II.
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	x			x	x	(x)	Str
<b>Obstbäume:</b>								
Malus domestica ssp.	Apfel in Sorten	x			x	x		Obstbaum
Pyrus communis ssp.	Birne in Sorten	x			x	x		Obstbaum
Prunus avium ssp.	Kirsche in Sorten	x			x	x		Obstbaum
Prunus domestica ssp.	Hauszwetschge in Sorten	x			x	x		Obstbaum