

Bebauungsplan

"Auf'm Rausch"

Verbandsgemeinde:	Weißenthurm
Ortsgemeinde:	Bassenheim
Gemarkung:	Bassenheim
Flur:	6

Gesetzliche Grundlagen der planungsrechtlichen Festsetzungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG -) vom 23.März 1978 in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

Gesetzliche Grundlagen der Gestaltungsvorschriften:

Vorgenannte Vorschriften i.V.m. § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365 ff) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

Gesetzliche Grundlagen der Grünordnungsplanung:

Landespflege Rheinland-Pfalz (LPfIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01. Mai 1987 (GVBl. S. 70) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I.S. 2994) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

Gesetzliche Grundlage des Satzungsbeschlusses

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

Gehört zum Satzungs exemplar

Stand: August 2001

Ausfertigungsbestätigung

Es wird hiermit bescheinigt, daß die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 3 Abs. 3 BauGB offengelegen hat, und Gegenstand der Satzungsbeschlüßfassung des Rates war, übereinstimmt.

Bassenheim, den 24.07.2001

Groß
Ortsbürgermeister

Textliche Festsetzungen

Gliederung:

- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2 Einschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 - 1.3 Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
 - 1.4 Garagen/Stellplätze
 - 1.5 Nebenanlagen
 - 1.6 Gebäudehöhe/Sockelhöhe
 - 1.7 Überschreitung der Baugrenzen
 - 1.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen
 - 1.8.1 Aktiver Lärmschutz
 - 1.8.2 Passiver Schallschutz an Außenwänden im Lärmschutzbereich/ LSB 1
 - 1.8.3 Passiver Schallschutz an Außenwänden im Lärmschutzbereich/ LSB 2
 - 1.9 Verkehrsmischflächen
 - 1.10 Fundamente der Straßenrandbegrenzung und Straßenbeleuchtung
 - 1.11 Flächen für Böschungen zur Herstellung der Verkehrsflächen
 - 1.12 Sichtdreiecke
 - 1.13 Öffentliche Stellplätze
 - 1.14 Mit Leitungsrecht belastete Flächen
 - 1.14.1 Mit Leitungsrecht belastete Fläche "LR 1"
 - 1.14.2 Mit Leitungsrecht belastete Flächen "LR 2"
 - 1.14.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche "GFLR 1"
 - 1.14.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche "GFLR 2"
 - 1.15 20-kV-Leitungsschutzstreifen/Hinweis
 - 1.16 Teilungsgenehmigung
- 2.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 88 LBauO
 - 2.1 Gestaltung der Geschosse und Vollgeschosse
 - 2.2 Drepel
 - 2.3 Dachgestaltung
 - 2.4 Ausschluß behelfsmäßiger Bauweisen
 - 2.5 Einfriedungen

- 3.0 Landespflegerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 135a-c BauGB und § 8a BNatSchG
- 3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen
- 3.2 Festsetzung über öffentliche Pflanzmaßnahmen im Plangebiet (öffentliche Flächen)
 - 3.2.1 Begrünung der Fläche "A"
 - 3.2.2 Pflanzfestsetzung auf der Fläche "B" (Lärmschutzwall)
 - 3.2.3 Pflanzfestsetzung auf der Fläche "F"
 - 3.2.4 Spielplatzfläche "G"
 - 3.2.5 Pflanzfestsetzung auf der Fläche „H“
 - 3.2.6 Öffentliche Grünflächen im Bereich der Verkehrsflächen „V“
- 3.3 Pflege und Gestaltung auf Privatflächen
 - 3.3.1 Begrünung entlang des Bahndammes und am östlichen Plangebietsrand auf den Flächen "C"
 - 3.3.2 Pflanzverpflichtung Fläche "E" (Private Wallfläche)
 - 3.3.3 Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen
 - 3.3.4 Anteilbepflanzung auf den privaten Grundstücken
 - 3.3.5 Eingrünung der Grundstücksgrenzen
 - 3.3.6 Minderung von Flächenversiegelung und ihren Auswirkungen (Maßnahmen gemäß § 1a Abs.1 BauGB)
- 3.4 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)
- 3.5 Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes
- 3.6 Zuordnung
 - 3.6.1 Zuordnung der Flächen für Eingriff aus Straßenbau
 - 3.6.2 Zuordnung der Flächen für Eingriff aus privater Bautätigkeit
- 4.0 Hinweise
- 4.1 Kellerabdichtung/Drainage

- Anlagen:
- 1 a, b, c - Pflanzenliste und Pflanzschema
 - 2 - Bild 1
 - 3 - Bild 2
 - 4 - Maßnahmenverzeichnis und Lageplan der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse, die Gesamtgebäudehöhe, die Grundflächenzahl, die Geschößflächenzahl gelten entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstwerte.

1.2 Einschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf max. drei begrenzt.

1.3 Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 400 qm festgesetzt.

1.4 Garagen/Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig, soweit die Garagenhinterkante die festgesetzte Baugrenze um max. 5 m nicht überschreitet und landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Für **Stellplätze** gilt das gleiche sinngemäß. Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig.

Von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Garagenvorderkante ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten, soweit die Geländeneigung auf den Baugrundstücken unter 10 % beträgt. In den übrigen Fällen kann die Garage ausnahmsweise in einem Abstand von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

Innerhalb der flächenhaft festgesetzten privaten Grünflächen ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen unzulässig. Die Textziffer 1.15 ist zu beachten.

1.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Darüberhinaus sind folgende Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:

- 1)
max. 1 Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten bis zu **50 cbm** umbauten Raumes.
- 2)
Transformatoren-, Gasregler- und Gewässergütemeßstationen bis zu 10 cbm umbauten Raumes,
- 3)
Wasser- und Wasserversorgungsanlagen bis 10 cbm umbauter Raum,
- 4)
Abwasserbeseitigungsanlagen bis 10 cbm umbauten Raum,
- 5)
Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Wasserheizungsanlagen, Wärmepumpen bis 10 cbm umbauter Raum,
- 6)
Energieleitungen,

7)
Blitzschutzanlagen

8)
Antennen bis zu max. 1,0 m Schüsseldurchmesser einschließlich der Masten bis max. 1 m unter Firsthöhe bei Montage auf Dach bzw. max. 5 m Gesamthöhe bezogen auf Geländeoberfläche bei Anordnung außerhalb des Gebäudes i.S.d. § 2 Abs. 6 LBauO Rheinland-Pfalz

9)
Solaranlagen auf oder an Gebäuden,

10)
Wasserbecken im Freien bis zu 100 cbm Rauminhalt,

11)
selbständige Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu 100 qm Grundfläche und bis zu 2 m Höhe oder Tiefe über natürlich gewachsenem Gelände (siehe besondere Festsetzung), soweit Sichtdreiecke hiervon nicht berührt werden

12)
Stützmauern bis zu 1,50 m Höhe, die mit Pflanzen zu begrünen sind, über gewachsener Geländeoberfläche.
Einfriedigungen über Stützmauern dürfen talseitig eine Gesamthöhe (Stützmauer und Einfriedigung) von 2,40 m nicht überschreiten.
Nach § 62 Abs. 1 Nr. 6b LBauO i.V.m. § 2 Abs. 6 LBauO bezieht sich die Höhe von Stütz- und Einfriedigungsmauern immer auf den Schnittpunkt mit der an die bauliche Anlage heranreichenden gewachsenen Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 6 LBauO).

13)
Einfriedigungen (siehe besondere Festsetzungen Pkt. 2.5),

14)
Behälter bis zu 5 cbm Behälterinhalt und bis zu 2,00 m Höhe über Geländeoberfläche,

15)
ortsfeste Behälter für verflüssigte Gase mit weniger als 3 t Fassungsvermögen und nicht verflüssigte Gase bis zu 5 cbm Behälterinhalt und max. 2,00 m Höhe über Geländeoberfläche,

16)
Masten und Unterstützungen für Fernmeldeleitungen oder Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität sowie sonstigen Masten bis zu 10 m Höhe über Geländeoberfläche,

17)
bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Spielplätzen dienen, wie z.B. Pergolen, Trockenmauern, Tore für Ballspiele,

18)
Plastiken, Denkmälern und ähnliche Anlagen bis 3,00 m Höhe über Geländeoberfläche

19)
Werbeanlagen bis zu 1,00 qm Größe, soweit durch Satzung nach § 88 Abs. 1 LBauO Rheinland-Pfalz keine andere Größe bestimmt ist (vgl. Tz. 2.5),

20)
Hinweisschilder der Straßenverwaltung Rheinland-Pfalz, Kreiswappenschildern und Gemeindewappenschildern am Ortsein- und -ausgang,

21)
unbedeutende bauliche Anlagen, soweit sie nicht durch die Nummern 1 - 20 erfaßt sind, wie nicht überdachten Terrassen, zu Straßenfesten und ähnlichen Veranstaltungen kurzfristig errichteten baulichen Anlagen, die keine fliegenden Bauten sind, Kleintierställen bis zu 5 cbm umbauten Raums, Fahnen. und Teppichstangen sowie Markisen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen,

22)
zu ebener Erde liegende, unbeheizte Anbauten wie Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu 50 cbm umbauten Raumes bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3.

Innerhalb der flächenhaft im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen und in den Vorgärten sind die o.a. Nebenanlagen zu Pkt. 1.5.1 und 1.5.22 nicht zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

Gemäß § 23 Abs. 5 i.V.m. § 12 Abs., 6 und § 14 BauNVO i.V.m. § 9 BauGB sind untergeordnete Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, insbesondere Anlagen der Außenwerbung, innerhalb der gesetzlichen Bauverbotszone entlang der B 258 gemäß § 9 Abs. 1 FStrG unzulässig.

Die Textziffer 1.15 ist zu beachten.

1.6 Gebäudehöhe/Sockelhöhe

Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf die - entsprechend dem Einschrieb im Plan - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe nicht überschreiten (siehe Bild 1).

Die Gebäudehöhe (e) wird gemessen an der talseitigen Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zur Geländeoberfläche i.S.d. § 2 Abs. 6 LBauO Rheinland-Pfalz, (d.h. ggf. **nach** grundsätzlich zulässiger Bodenmodellierung im Zuge der Baumaßnahme).

Die bergseitige Sockelhöhe (Oberkante-Erdgeschoß-Rohfußboden) darf max. 0,5 m über dem Schnittpunkt Außenwand mit dem natürlichen Gelände (d.h. gewachsenem Gelände **ohne** Berücksichtigung von Bodenmodellierungen im Zuge der Baumaßnahme), gemessen bergseitig vor Gebäudemitte, betragen.

1.7 Überschreitung der Baugrenzen

Die nach landesrechtlichen Vorschriften in den Abstandsflächen zulässigen Gebäudeteile und untergeordnete Vorbauten dürfen die festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB bis max. 1,5 m Tiefe auf 1/3 der Gebäudebreite überschreiten, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Flächenhaft festgesetzte private Grünflächen dürfen hierdurch nicht in Anspruch genommen werden.

Die Textziffer 1.15 ist zu beachten.

1.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen

1.8.1 Aktiver Lärmschutz

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind Immissionsschutzwallanlagen in einer Gesamthöhe von mind. 3,50 m über Straßenniveau der B 258 anzulegen.

1.8.2 Passiver Schallschutz an Außenwänden im Lärmschutzbereich/ LSB 1

An den in der Planzeichnung im Lärmschutzbereich LSB 1 gekennzeichneten Außenwänden dürfen in den Ober- und Dachgeschossen grundsätzlich keine zum Belüften notwendigen Fenster (im Sinne des § 43 (2) LBauO Rheinland-Pfalz) von Aufenthaltsräumen angeordnet werden.

Nach Möglichkeit sollten Schlaf- und Kinderzimmer durch geeignete Grundrißanordnung an den gekennzeichneten Außenwänden ganz vermieden werden. Ausnahmsweise sind Fenster der Schallschutzklasse II ($Rw'_{res} = > 30 \text{ dB}$) mit Be- und Entlüftungsanlagen zu Aufenthaltsräumen an diesen Fassaden zulässig.

An den gekennzeichneten Fassaden müssen die Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelemente nach erhöhten Schallschutzforderungen ausgestaltet werden.

Die angegebenen baulichen Anlagen müssen einem Schallschallschutzmaß von mindestens $Rw'_{res} > 35 \text{ dB}$ an den gekennzeichneten Fassaden entsprechen.

1.8.3 Passiver Schallschutz an Außenwänden im Lärmschutzbereich/ LSB 2

An den in der Planzeichnung im Lärmschutzbereich / LSB 2 gekennzeichneten Außenwänden wird empfohlen, in allen Geschossen keine zum Belüften notwendigen Fenster (im Sinne des § 43 (2) LBauO Rheinland-Pfalz) von Schlaf- und Kinderzimmern anzuordnen.

Nach Möglichkeit sollten Schlaf- und Kinderzimmer durch geeignete Grundrißanordnung an den gekennzeichneten Außenwänden ganz vermieden werden.

Ersatzweise werden Fenster der Schallschutzklasse II ($Rw'_{res} = > 30$ dB) mit Be- und Entlüftungsanlagen bei Schlaf- und Kinderzimmern an diesen Fassaden vorgeschlagen.

1.9 Verkehrsmischflächen

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Verkehrsflächen sind als "Mischnutzungsfläche" ohne separate Fahrstraße und Bürgersteiganlage anzulegen. In den Verkehrsmischflächen ist die Anordnung von Bäumen I. oder II. Ordnung bis zu einem Grenzabstand von 1 m zu den Straßenbegrenzungslinien, abweichend von den Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zulässig.

In den Verkehrsmischflächen ist darüber hinaus die Errichtung baulicher Anlagen für Grünflächen, Besucherparkplätze und Sitzgelegenheiten zulässig.

1.10 Fundamente der Straßenrandbegrenzung und Straßenbeleuchtung

Die im Rahmen des Straßenbaues notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen und Beleuchtungsanlagen sind auf den angrenzenden Grundstücken zulässig.

1.11 Flächen für Böschungen zur Herstellung der Verkehrsflächen

In der Planzeichnung sind die Flächen für notwendige Böschungen - soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind - festgesetzt.

Notwendige Böschungen und Abgrabungen für Verkehrsanlagen in einer Höhe bis zu 0,6 m sind nicht in der Planzeichnung dargestellt, aber dennoch zulässig (Bagatellklausel).

Die Straßenböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1:1,5 anzulegen.

1.12 Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung eingetragenen "Sichtdreiecke" sind von jeder weiteren Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen und Einfriedungen dürfen im Bereich der "Sichtdreiecke" eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume.

1.13 Öffentliche Stellplätze

Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze für den Besucherverkehr sind entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) in den Straßen durch entsprechende optische Markierung oder Beschilderung im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen.

1.14 Mit Leitungsrecht belastete Flächen

1.14.1 Mit Leitungsrecht belastete Fläche "LR 1"

Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte werden zugunsten der Versorgungsträger für Elektrizität und Wasserversorgung festgesetzt.

Die Versorgungsträger erhalten für die mit Leitungsrechten belegten Flächen das Recht der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht.

Eine Überbauung der mit Leitungsrecht belegten Flächen ist nur mit Zustimmung der Versorgungsträger für Elektrizität und der Wasserversorgung zulässig.

1.14.2 Mit Leitungsrecht belastete Flächen "LR 2"

Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte „LR 2“ werden zugunsten des Versorgungsträgers für Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Der Versorgungsträger für Abwasserbeseitigung erhält für die mit Leitungsrechten belegten Flächen das Recht der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht.

Eine Überbauung der mit Leitungsrecht belegten Fläche ist nur mit Zustimmung des Versorgungsträgers für Abwasserbeseitigung zulässig.

1.14.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche "GFLR 1"

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zu Gunsten des Energieversorgers KEVAG Koblenz sowie der Versorgungsträger für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung festgesetzt. Diese Versorgungsträger erhalten für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen das Recht der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht. Innerhalb der flächenhaft festgesetzten privaten Grünflächen ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen unzulässig. Die Textziffer 1.15 ist zu beachten.

1.14.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche "GFLR 2"

Die in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „GFLR 2“ belegte Fläche wird zugunsten der anliegenden Grundstücke festgesetzt.

Über diese Flächen erhält die Allgemeinheit das Recht, die anliegenden Grundstücke jederzeit mit dem KFZ oder sonstigen Verkehrsmitteln sowie zu Fuß zu erreichen und zu verlassen.

Dieses Recht kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes.

Die Versorgungsträger für Gas, Wasser, Elektrizität sowie Abwasser und Fernmeldewesen einschl. Breitbandkabel erhalten für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen das Recht der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. zugunsten der anliegenden Grundstücke sowie

das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht.

Dieses Recht kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes.

1.15 20-kV-Leitungsschutzstreifen/ Hinweis

Im Plangebiet ist eine vorhandene 20-kV-Leitung mit beidseitigem 7,50 m breiten Schutzstreifen festgesetzt. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist eine bauliche Nutzung nur mit Zustimmung des Versorgungsträgers zulässig. Baumpflanzungen sind unzulässig.

1.16 Teilungsgenehmigung

Gemäß § 19 Abs. 1 BauGB wird hiermit bestimmt, daß die Teilung eines Grundstückes im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

2.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 88 LBauO

2.1 Gestaltung der Geschosse und Vollgeschosse

Bei der Festsetzung III D in der Planzeichnung ist bei der Erstellung von III Vollgeschossen oder Geschossen das oberste Geschoß oder Vollgeschoß wie ein Dachgeschoß (unter Dachschrägen) zu gestalten.

Bei der Festsetzung "III D/S" in der Planzeichnung ist bei der Erstellung von III Geschossen oder Vollgeschossen, das oberste Geschoß oder Vollgeschoß wie ein Dachgeschoß (unter Dachschrägen) und das unterste Geschoß oder Vollgeschoß wie ein Sockelgeschoß teilweise im Erdreich liegend zu gestalten.

2.2 Drempe

Drempe sind bis zu max. 1,0 m Höhe (gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Sparrenunterkante außen) bei zwei- und dreigeschossigen Gebäuden, **bei denen das oberste Geschoß als Dachgeschoß** (unter Dachschräge) **gestaltet ist**, zulässig.

Die Festsetzung gilt sowohl für Geschosse als auch für Vollgeschosse.

Bei **Turmbauten** und **Zwerchhäusern** gelten die Drempebeschränkungen nicht, soweit die Gesamtfirshöhe des Hauptgebäudes nicht überschritten wird.

Die Beschränkung der zulässigen Drempehöhe gilt bei Rücksprünge der Traufenwand nur, wenn die Länge des rückspringenden traufseitigen Außenwandabschnittes 1/2 der gesamten Trauflänge übersteigt.

2.3 Dachgestaltung

Die **zulässige Dachneigung** ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung. Die Dachneigung ist für mind. 70 % der Dachfläche eines Gebäudes einzuhalten.

Für **Garagen und Nebenanlagen** sind abweichend von dem Planeintrag auch flachere Dachneigungen unter 20°, allerdings dann nur mit Dachbegrünung, zulässig. Ansonsten sind für Garagendächer und Nebenanlagen Dachneigungen von 23°-45° festgesetzt.

Walmdächer dürfen nur mit folgender Maßhaltigkeit angeordnet werden (siehe Bild 2):

Die Ortganghöhe "a" darf 1/3 - 2/3 der Dachhöhe "h" (Krüppelwalm) oder "0" (Vollwalm) betragen. Die Walmneigung darf 45°-60° betragen.

Bei **Dacheinschnitten** dürfen die Brüstungselemente nicht mehr als 0,3 m über die Dachfläche hinausragen.

Dachgauben und Zwerchhäuser sind grundsätzlich zulässig.

Zwerchhäuser sind definiert durch aufgehendes Außenmauerwerk an der Dachtraufe ohne durchlaufende Dachschrägen. Der First von Zwerchhäusern darf die Höhe des Hauptfirstes nicht überschreiten.

Zwerchhäuser dürfen max. 2/3 der Traufenwandbreite einnehmen.

Dachgauben sind definiert als Aufbauten innerhalb der Dachschrägen.

Dachaufbauten sind nur ab einer Dachneigung $\geq 32^\circ$ zulässig. Vom seitlichen aufgehenden Mauerwerk muß eine Gaube mind. 1,0 m seitlichen Abstand einhalten.

Bei Brandwänden muß der Abstand mind. 1,50 m betragen (LBauO Rheinland-Pfalz).

Je Einzelgaube darf die Gaubenbreite max. 3 m betragen.

Es sind alle Gaubenformen grundsätzlich zulässig, jedoch ist an einem Gebäude nur die einmal gewählte Gaubenform für alle Gauben zulässig. Die Mindestdachneigung der Gauben (auch Schleppgauben) wird mit 23° festgesetzt.

Bei der **Dacheindeckung** sind nur dunkle (anthrazit, schieferfarbig oder dunkelbraun) Eindeckungsmaterialien zu verwenden.

2.4 Ausschluß behelfsmäßiger Bauweisen

Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie Wellblechgaragen, Containerbauten usw. sind unzulässig.

2.5 Einfriedungen

Nach § 62 Abs. 1 Nr. 6 b LBauO bezieht sich die Höhe von Stütz- und Einfriedungsmauern immer auf den talseitigen Schnittpunkt der an die bauliche Anlage heranreichende natürlichen Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 6 LBauO).

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis 1,0 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Pflanzungen dürfen darüber hinausgehen.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen richtet sich die Zulässigkeit von Einfriedungen nach der Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Textziffer Nr. 1.10 ist zu beachten.

3.0 Landespflegerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 135a-c BauGB und § 8a BNatSchG

Nachfolgende Textliche Festsetzungen zu den Belangen der Landespflege ergeben sich aus der vorausgegangenen Untersuchung des Landschaftspotentials. Eine Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde gemäß VV zu § 17 LPfIG hat am 01.06.1999 bei der Kreisverwaltung stattgefunden.

3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen

Im Bebauungsplan sind Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt worden.

Innerhalb von Verkehrsflächen und innerhalb der flächenhaft in Bebauungsplanzeichnung festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind - abweichend von den Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz - Baumpflanzungen aller Art bis zu einem verminderten Grenzabstand von 1,0 m grundsätzlich zulässig.

Für die flächenhaft im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind für mind. 50 % der Gesamtanzahl, Pflanzen der in den anliegenden Listen aufgeführten Arten zu verwenden. Bei der Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden.

Auf öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich Pflanzen der anliegenden Listen zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen etwas anderes ausdrücklich aufgeführt wird):

Bäume I. Ordnung, Hochstamm, 2 x v., m. B., 10-12 cm StU
Bäume II. Ordnung, Hochstamm, 2 x v., m. B., 10-12 cm StU
Sträucher, 2 x v., o. B., 100-150 bzw. 125-150 cm Strauchhöhe
Heister, 2 x v., o. B., 100-150 cm Heisterhöhe

2 x v. = zweimal verpflanzt
StU = Stammumfang
o. B. = ohne Ballen

3.2 Festsetzung über öffentliche Pflanzmaßnahmen im Plan- gebiet (öffentliche Flächen)

3.2.1 Begrünung der Fläche "A"

Die mit "A" gekennzeichneten Flächen dienen der "Speicherung und Rückhaltung des Niederschlagswassers" und sind gemäß den entwässerungstechnischen Erfordernissen auszugestalten (vgl. Bodengutachten in der Anlage, Seite 7) und zu pflegen.

Dabei sollten die Mulden und Gräben mit einer geeigneten Grasmischung eingesät werden. Die Randbereiche außerhalb der Speicherbecken sind mit Gehölzen der anliegenden Pflanzenliste locker einzugrünen und dauerhaft zu pflegen.

3.2.2 Pflanzfestsetzung auf der Fläche "B" (Lärmschutzwall)

Auf der in der Planzeichnung mit "B" gekennzeichneten Fläche ist außerhalb der Schutzstreifen von Energiefreileitungen eine dichte Strauch- und Baumbepflanzung nach Pflanzschema „1 b“ der Anlage anzulegen. Im Bereich von Energiefreileitungen ist diese Fläche mit einer standortgerechten Wiesenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

3.2.3 Pflanzfestsetzung auf der Fläche "F"

Auf der mit "F" gekennzeichneten Fläche ist eine lockere Bepflanzung entsprechend der anliegenden Pflanzenliste „1 a“ auszulegen und zu pflegen. Im Schutzstreifenbereich der 20-kV-Leitung dürfen nur niedrig wachsende Gehölze angepflanzt werden.

3.2.4 Spielplatzfläche "G"

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Spielplatzfläche ist als Wiesenfläche mit Baumbepflanzung (je 500 qm anteilig 1 Baum I. Ordnung der Pflanzliste "1a" in der Sortierung Hochstauden, 3xv., m.B., Stammumfang 16-18 cm) anzulegen. In Richtung Bebauung sind auf diesen Wiesenflächen 3,0 m Breite dichte Heckenpflanzungen, bestehend aus Sträuchern der Pflanzenliste "1a" mit folgender Sortierung anzulegen: Busch 2 x v., o.B., 60-80 cm Höhe.

Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 0,5 m x 0,5 m zu pflanzen. Auf den Flächen ist nur eine max. Versiegelung von 25 % der Fläche zulässig.

3.2.5 Pflanzfestsetzung auf der Fläche „H“

Die in der Planzeichnung mit „H“ gekennzeichneten Fläche dient der Rückhaltung des auftretenden Niederschlagswassers. Die Fläche ist entsprechend der Vorgabe des Entwässerungskonzeptes mit Mulden zu versehen und mit einer standortgerechten Wiesenmischung einzusäen.

3.2.6 Öffentliche Grünflächen im Bereich der Verkehrsflächen „V“

Die Verkehrsgrünflächen „V“ sind entsprechend den Vorgaben des Straßenbulasträgers zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

3.3 Pflege und Gestaltung auf Privatflächen

3.3.1 Begrünung entlang des Bahndammes und am östlichen Plangebietsrand auf den Flächen "C"

Die mit "C" gekennzeichnete Fläche ist mit standortgerechten Laubgehölzen und Bäumen I. und II. Ordnung entsprechend der anliegenden Pflanzliste „1 a“ zu bepflanzen.

Die Bepflanzung ist locker und unschematisch vorzunehmen. Im Bereich des GFLR dürfen nur niedrig wachsende und flachwurzelnde Gehölze zum Schutz der Leitungstrassen angepflanzt werden.

3.3.2 Pflanzverpflichtung Fläche "E" (Private Wallfläche)

Auf der in der Planzeichnung mit "E" gekennzeichneten Fläche ist außerhalb von Schutzstreifen der Energiefreileitungen eine dichte Gehölzbeplantzung mit folgender grundsätzlicher Pflanzenszusammenstellung anzulegen:

Anteilig je 100 qm Grünfläche ist ein Baum I. Ordnung der anliegenden Pflanzliste „1 b“ zu pflanzen.

Anteilig je 5 qm ist ein Strauch der anliegenden Pflanzliste „1 b“ zu pflanzen.

Der Wallfuß kann durch Palisaden, Mauerwerk oder Betonsteine individuell abgefangen und gestaltet werden (z.B. Grill oder Terrassenecke).

Im Schutzstreifen der Energiefreileitungen gilt für die Begrünung der privaten Wallflächen die Textfestsetzung 3.2.2 entsprechend.

3.3.3 Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen

In dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist mindestens 1 Baum II. Ordnung oder 1 hochstämmiger Obstbaum pro Baugrundstück der anliegenden Pflanzliste „1 a“ anzupflanzen. Bei Eckgrundstücken gilt die Pflanzverpflichtung nur für eine Straßenseite.

Der Pflanzstandort ist im Bauantrag mitanzugeben.

3.3.4 Anteilbepflanzung auf den privaten Grundstücken

Zusätzlich zu den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB flächenhaft in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzungsverpflichtungen ist je 500 qm Baugrundstücksfläche anteilig

1 Baum I. Ordnung oder
2 Bäume II. Ordnung oder
2 Obstbäume

der beigefügten Pflanzliste „1 a“ zu pflanzen.

3.3.5 Eingrünung der Grundstücksgrenzen

Entlang einer der vorhandenen und zukünftigen seitlichen Grundstücksgrenzen ist auf mind. halber Grundstückslänge durch den jeweiligen Eigentümer ein jeweils mindestens 1,0 m breiter Gehölzstreifen (Heckenstreifen/Sträucher gemäß Pflanzliste „1 a“) als Grenzbeplantzung anzulegen, so daß in Teilbereichen ein insgesamt 1,0 - 2,0 m breiter Grünstreifen entsteht.

3.3.6 Minderung von Flächenversiegelung und ihren Auswirkungen (Maßnahmen gemäß § 1a Abs.1 BauGB)

a)

Bauliche Anlagen und versiegelte Flächen dürfen auf den Baugrundstücken im Plangebiet nicht mehr als 50 % der Baugrundstücksfläche einnehmen.

b) (Hinweis)

Für private Zuwege und Zufahrten sollten folgende Materialien (oder vergleichbare) verwendet werden, um eine vollständige Versiegelung zu vermeiden:

Schotterrasen, Spurbahnweg mit Grassteinen, Splitt- und Kies-schüttungen, Natur- oder Betonsteinpflaster mit 1 cm Fugenraum verlegt, der mit Sand oder Feinsplitt zu schließen ist.

c.) (Empfehlung)

Die Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung wird ausdrücklich empfohlen).

3.4 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Aufgrund der Beeinträchtigungen von Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen durch die potentielle Flächenversiegelung ist § 2 Abs. 2 LWG Rheinland-Pfalz zu beachten.

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung zu Quellen, Versickerungsfähigkeit und Bebaubarkeit (siehe Anlage zur Begründung) im Auftrag der Gemeinde Bassenheim erstellt. Danach ist aufgrund der Hanglage sowie der Untergrundverhältnisse bei der Anlage von dezentralen Versickerungsbecken oder -mulden mit einer breitflächigen Aufweichung der Bodenschichten zu rechnen.

Von einer dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird abgeraten.

Im Gegenzug wird die Anlage eines zentralen Speicherbeckens zur Aufnahme des Niederschlagswassers von privaten und öffentlichen Flächen empfohlen (vgl. Tz. 3.2.1, Fläche "A") mit einem Überlauf zum "Sässelbach".

Wasserrechtliche Belange (Erlaubnisse, Genehmigungen) bleiben unberührt.

3.5 Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes

Zusätzlich zu den im Baugebiet festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind außerhalb des Baugebietes weitere ca. 2,11 ha Ausgleichsflächen nachzuweisen. Der erforderliche Ausgleich erfolgt auf den nachfolgend aufgeführten Flurstücken in der Gemarkung Kaltenengers, Flur 10:

Parz: 32-38/ Gesamtgröße: 8.546 qm

Parz.: 821/ 202, 827/204, 815/201, 851/208/ 206/2 Gesamtgröße: 12.578 qm

Die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen erfolgt durch eine Vereinbarung zwischen der Ortsgemeinde Bassenheim und der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm.

Hinsichtlich der Vorgaben zur konkreten Maßnahmendurchführung wird auf die Anlage 4 zu den Textlichen Festsetzungen verwiesen.

3.6 Zuordnung

3.6.1 Zuordnung der Flächen für Eingriff aus Straßenbau

Dem Eingriff aus Straßenneubau werden alle Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen A, B, F, G und H im Umfang von rd. 3.000 qm, sowie ca. 4.250 qm der Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes (siehe Tz. 3.5) zugeordnet. Diese Flächen entsprechen einem bewerteten Kompensationsäquivalent von rd. 7.300 qm.

Die Aufwendungen für diese Ausgleichsmaßnahmen werden Bestandteil der Erschließungsaufwendungen des Baugebietes und nehmen an deren Schicksal teil.

3.6.2 Zuordnung der Flächen für Eingriff aus privater Bautätigkeit

Alle verbleibenden Ausgleichsmaßnahmen mit einem Umfang von ca. 1,68 ha außerhalb des Baugebietes (siehe Tz. 3.5 und 3.6.1) sowie die geplanten Straßenbäume (25 Bäume II. Ordnung, anzurechnen mit je 30 qm, entspricht einem Ausgleichs-äquivalent von 750 qm), werden den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unbebauten Baugrundstücken zugeordnet. Als unbebaut im Sinne dieser Festsetzung gelten die Baugrundstücke, die in der Planurkunde des Bebauungsplanes zu diesem Zeitpunkt als unbebaut dargestellt sind.

Für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen werden Kostenerstattungsbeträge nach den Bestimmungen des BauGB und der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a-c BauGB der Ortsgemeinde Bassenheim erhoben.

4.0 Hinweise

Denkmalschutz- und -pflegegesetz

Die Grundstückseigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege frühzeitig zu melden.

Diese Meldung ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Koblenz, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz zu erstatten.

Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind. Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

Bodentragfähigkeit

Das vorliegende Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, daß erst ab einer Gründungstiefe von 1,0 m und mehr von einer mittleren Tragfähigkeit ausgegangen werden kann. Die Beachtung des Bodengutachtens des Büros Kusenbach und Witt wird empfohlen (Anlage zur Begründung).

4.1 Kellerabdichtung/ Drainage

Seitens des vorliegenden Bodengutachtens wird für alle unterkellerten Bauwerke eine Drainage nach DIN 4095 empfohlen.

Bassenheim, im August 2001

Anlagen: 1 a, b, c: - Pflanzenliste und Pflanzschema
2 - Bild 1
3 - Bild 2
4 - Maßnahmenverzeichnis und Lageplan der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes