

**Textliche Festsetzungen
zum**

Bebauungsplan

"30 Morgen"

**zuletzt geändert durch die Satzung zur 3. Änderung vom 08.06.2004
(in Kraft getreten am 15.06.2004);**

**Verbandsgemeinde:
Stadt:
Gemarkung:
Flur:**

**Weißenthurm
Mülheim-Kärlich
Mülheim-Kärlich
25**

Textliche Festsetzungen

Gliederung:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2 Einschränkung der Art der Nutzung gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
- 1.3 Einschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- 1.4 Nebenanlagen
- 1.5 Garagen/ Stellplätze
- 1.6 Gebäudehöhe/ Sockelhöhe
- 1.7 Überschreitung der Baugrenzen
- 1.8 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 1.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
 - 1.9.1 Aktiver Lärmschutz
 - 1.9.1.1. Erstellung von Immissionsschutzanlagen
 - 1.9.1.2. Schallschutz im Bereich der Kennzeichnung „aBw“ (abweichende Bauweise) Nr.1 und Nr.3 gem. Planzeichnung
 - 1.9.2 Passiver Lärmschutz
 - 1.9.2.1 Passiver Schallschutz an Außenwänden in 250 m Abstand zur B9
- 1.10 Verkehrsmischflächen
- 1.11 Fundamente der Straßenrandbegrenzung und Straßenbeleuchtung
- 1.12 Flächen für Böschungen zur Herstellung der Verkehrsflächen
- 1.13 Teilungsgenehmigung
- 1.14 Mit Leitungsrecht belastete Flächen

2.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 88 LBauO

- 2.1 Zulässigkeit von Drempe, Dachneigung und Dachaufbauten
 - 2.1.1 Gestalterische Anforderungen an das oberste Vollgeschoß bei Festsetzung „D“
- 2.2 Dachgestaltung
- 2.3 Ausschluß behelfsmäßiger Bauweisen
- 2.4 Einfriedungen
- 2.5 Werbeanlagenfestsetzung
- 2.6 Gestalterische Einschränkung der „offenen Bauweise“

3.0 Landespflegerische Festsetzungen gem. BNatSchGNeuregG i.V.m. § 17 LPfIG Rheinland-Pfalz sowie § 1a und § 9 Abs. 1 und § 135a-c BauGB

- 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 Öffentliche Grünflächen („E“ und „F“) im Bereich der Verkehrsflächen (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - 3.2.2 Versickerungsmuldenanlagen (Flächen "C1")
 - 3.2.3 Spielplatzfläche („A“)
 - 3.2.4 Böschungfläche „D“
 - 3.2.5 Böschungfläche B9
 - 3.2.6 Wallfläche „B“
- 3.3 Grüngestaltung auf Privatflächen
 - 3.3.1 Randeingrünung (Fläche "C2“)
 - 3.3.2 Wallflächen „G“
 - 3.3.3 Private Grünfläche „J“ und „I“
- 3.4 Minderung von Flächenversiegelung und ihren Auswirkungen (Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 1 BauGB)
- 3.5 Ausgleichsmaßnahmen gem. §1a BauGB

**4.0 Besonderer Hinweis :
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

5.0 Sonstige Hinweise

- Anlagen:
- 1. Pflanzenlisten
 - 2. Schemaskizzen 1 und 2
 - 3. Maßnahmenverzeichnis für planexterne Ausgleichsmaßnahmen
 - 4. Beispielhafte Grundrißdarstellungen zu Tz. 1.9.1.2.

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse, die Gesamtgebäudehöhe, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl gelten entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstwerte; bzw. als Mindestwerte, soweit ausdrücklich im Text erwähnt.

1.2 Einschränkung der Art der Nutzung gem. § 1 Absätze 5 und 6 BauNVO sowie § 22 Abs. 4 BauNVO

1.2.1 Einschränkung der Art der Nutzung

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Die in § 4 (allgemeines Wohngebiet) Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO (Tankstellen) genannten **Ausnahmen** sind im Plangebiet gem. § 1 Abs. 6 BauNVO **nicht zulässig**.

1.2.2 Bauweise

Im Bereich der Festsetzung „E/D a.BW“ sind neben Einzel- und/oder Doppelhäuser in offener Bauweise auch Gebäude in halboffener Bauweise mit folgender Anordnung zulässig:

**Grenzbebauung Garage 1. Grundstück, Hauptgebäude 1. Grundstück /
Grenzbebauung Garage 2. Grundstück, Hauptgebäude 2. Grundstück/
Grenzbebauung Garage 3. Grundstück, Hauptgebäude 3. Grundstück /
usw.**

Hinweis:

Auf Textziffer 1.9.1.2 wird hingewiesen.

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Im Mischgebiet sind max. 3 WE pro Gebäude zulässig.

1.4 **Nebenanlagen**

1.4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit nicht sonstige öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Bestimmungen entgegenstehen:

1.4.2 Darüberhinaus sind folgende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig:

- 1)
max. 1 Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten bis zu **50 cbm** umbauten Raumes.
- 2)
zu ebener Erde liegende, unbeheizte Anbauten wie Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu 50 cbm umbauten Raumes bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
- 3)
Transformatoren-, Gasregler- und Gewässergütemeßstationen bis zu 50 cbm umbauten Raumes,
- 4)
Wasser- und Wasserversorgungsanlagen bis 10 cbm umbauter Raum,
- 5)
Abwasserbeseitigungsanlagen bis 10 cbm umbauten Raum,
- 6)
Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Wasserheizungsanlagen, bis 10 cbm umbauter Raum,
- 7)
Energieleitungen,
- 8)
Blitzschutzanlagen
- 9)
Antennen bis zu max. 1,0 m Schüsseldurchmesser einschließlich der Masten bis zu 10 m Gesamthöhe, bezogen auf Erdgeschoßfußbodenoberkante,

- 10)
Sonnenkollektoren in der Dachfläche, in der Fassade oder auf Flachdächern,
- 11)
Wasserbecken im Freien bis zu 100 cbm Rauminhalt,
- 12)
selbständige Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu 300 qm Grundfläche und bis zu 2 m Höhe oder Tiefe soweit Sichtdreiecke hiervon nicht berührt werden. Der Bemessungsbezugspunkt ist die Straßenoberkante Erschließungsstraße in Gebäudemitte.
- 13)
begrünte Stützmauern bis zu 2,0 m Höhe über gewachsener Geländeoberfläche gem. § 2 Abs. 6 LBauO.
- 14)
Einfriedungen (siehe besondere Festsetzungen (Pkt. 2.4),
- 15)
Behältern bis zu 10 cbm Behälterinhalt und bis zu 3,0 m Höhe über Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 6 LBauO,
- 16)
ortsfesten Behältern für verflüssigte und nicht verflüssigte Gase bis zu 5 cbm Behälterinhalt und max. 2,0 m Höhe über Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs.6 LBauO Rh.-Pf.,
- 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 ähnlichen Anlagen bis 3,00 m Höhe über Geländeoberfläche gem. § 2 Abs. 6 LBauO,
- 19)
Werbeanlagen bis zu 0,50 qm Größe, soweit durch Satzung nach § 88 Abs. 1 keine andere Größe bestimmt ist,
- 20)
Hinweisschilder der Straßenverwaltung Rheinland-Pfalz, Kreiswappenschildern und Gemeindewappenschildern am Ortsein- und -ausgang,
- 21)
unbedeutenden baulichen 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, Kleintierställe bis zu 5 cbm umbauten Raums, Fahnen. und Teppichstangen sowie Markisen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen.

Im Mischgebiet besteht eine Einschränkung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht. Die Regelungen der Lan-

desbauordnung Rheinland-Pfalz bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

Innerhalb der flächenhaft im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) sind die Vorhaben nach

- § 62 Abs. 1 Nr. 1a LBauO (Gebäude bis zu 50 m³ umbauten Raum),
- § 62 Abs. 1 Nr. 1f LBauO (Garagen und überdachte Stellplätze),
- § 62 Abs. 1 Nr. 2a und b LBauO (Feuerungs- und Energieerzeugungsanlagen),
- § 62 Abs. 1 Nr. 5a (Wasserbecken bis 100 m³ Rauminhalt),
- § 62 Abs. 1 Nr. 7a, b und d (Sprungschanzen und luftgetragene Schwimmbeckenüberdachungen, Hochsitze),

nicht zulässig.

1.5 **Garagen/ Stellplätze**

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche gem. § 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** und **Car-Ports** gilt das gleiche sinngemäß. Stellplätze und Car-Port's (überdachte Stellplätze) sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig. Es sind pro Wohneinheit mind. 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Im Mischgebiet sind Garagen und Stellplätze uneingeschränkt auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor muß in allen Gebieten mind. ein Abstand von 5 m gewahrt werden.

1.6 Gebäudehöhe/ Sockelhöhe

Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf die - entsprechend dem Einschrieb im Plan - als Höchstgrenze/Mindestgrenze festgesetzte Höhe nicht überschreiten/unterschreiten (siehe Bild 1 in Anlage 2). Die Gebäudehöhe (e) wird gemessen an der Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zur Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße. Bei zwei angrenzenden Erschließungsstraßen kann der Straßenbezugspunkt in Gebäudemitte vom Bauherren gewählt werden.

Die Sockelhöhe (Oberkante-Erdgeschoß-Rohfußboden) darf max. 0,5 m über der endausgebauten Erschließungsstraßenoberkante - gemessen vor Gebäudemitte - liegen. Bei zwei angrenzenden Erschließungsstraßen darf die Bezugsstraße vom Bauherren gewählt werden.

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 Satz 3 BauN-VO 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.

1.8 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestwohnbaugrundstücksgröße im allgemeinen Wohngebiet darf 300 qm unabhängig von der Bauweise nicht unterschreiten.

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

1.9.1 Aktiver Lärmschutz

1.9.1.1 Erstellung von Immissionsschutzanlagen

Auf den in der Planzeichnung durch Signatur „Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ gekennzeichneten Flächen sind Immissionsschutzanlagen in der in der Planzeichnung angegebenen NN-Höhe bzw. relativen Höhe gegenüber Straßenoberkante angegebener Straße oder angegebenem gewachsenen Gelände gemäß § 2 Abs. 6 LBauO anzulegen.

Die Schallschutzeinrichtungen können aus Wall, Mauer oder speziellen begrünten Schalldämmsystemen bestehen. Sie müssen entlang der B9 in hochschallabsorbierbarer Bauweise ausgeführt werden.

1.9.1.2 Schallschutz im Bereich der festgesetzten Bauweise „E/D a.Bw“

(Festsetzung gem. §16 Abs.4 BauNVO i.V.m. §9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Die nachfolgend festgesetzten besonderen Anforderungen an die Mindesthöhe der baulichen Anlagen finden auf die Grundstücke Flur 25, Parz.-Nrn. 655/2 bis 655/13 keine Anwendung.

Auf den Grundstücken mit der Kennzeichnung „aBw“ (abweichende Bauweise) muß eine durchgehende Mindesthöhe baulicher Anlagen von 75m bzw. 76m und 77m ü. NN von seitlicher Grundstücksgrenze bis seitlicher Grundstücksgrenze (soweit durch Signatur gekennzeichnet) eingehalten werden.

Dies entspricht in der Örtlichkeit
bei der Festsetzung 77m ü NN :
8,50m über gewachsenem Gelände ;
bei der Festsetzung 76m ü NN :
7,00m über gewachsenem Gelände und
bei der Festsetzung 75m ü NN :
6,5m über gewachsenem Gelände.

Zur Gewährleistung der durchgehenden Höhe baulicher Anlagen müssen auf einem Grundstück mit Einzelhausbebauung links und rechts des Wohngebäudes Nebenanlagen (Garagen, Geräteschuppen, Wintergärten etc.) mit dieser Mindesthöhe gleichzeitig mit dem Wohngebäude errichtet werden. Bei Doppelhausbebauung gilt dies entsprechend sinngemäß für die nicht angebaute Seite. Die Mindesthöhe kann auch durch Wandaufbau auf dem (Flach)Dach der Nebenanlage /Garage (Oberkante Wand statt First) gewährleistet werden.

Grundrisse der Wohngebäude sind in diesen Flächen so anzuordnen, daß Aufenthaltsräume zu der mit Signatur gekennzeichneten Seite in allen Geschossen keine zu öffnenden Fenster aufweisen. Für diese Fassadenseiten gelten im übrigen die Festsetzungen gemäß 1.9.2.1 sinngemäß.

(siehe beispielhafte Grundrißdarstellungen in der Anlage 4)

1.9.2 Passiver Lärmschutz

1.9.2.1 Passiver Schallschutz an Außenwänden im 250 m Abstand von der B 9

Im Plangebiet dürfen im allgemeinen Wohngebiet bis in einer Tiefe von **250 m vom Straßenrand der B 9** (siehe Hinweiseintrag in Planzeichnung) , **an den nördlichen Fassaden** keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen im 1. Obergeschoß angeordnet werden. Für **Schlaf- und Kinderzimmer** gilt dies auch für die **Erdgeschoss**. Nach Möglichkeit sollten Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrißanordnungen an diesen

Außenwänden ganz vermieden werden. An den nördlichen Außenwänden in diesem Bereich müssen die **Tür- und Fensterelemente** nach erhöhten Schallschutzanforderungen ausgestaltet werden. Die angegebenen baulichen Anlagen müssen einem bewerteten Schalldämmmaß R_w von mindestens **39 dB** (= Schallschutzklasse III) entsprechen. Die Häuser müssen in einer Bauweise mit einem Schalldämmmaß R_w von 50 dB(A) für die Wand und R_w von 45 dB(A) für das Dach errichtet werden.

1.10 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.

1.11 Fundamente der Straßenrandbegrenzung und Straßenbeleuchtung

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

1.12 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.

1.13 Teilungsgenehmigung

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

1.14 Mit Leitungsrecht belastete Flächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Leitungsrecht (LR) werden zugunsten der Versorgungsbetriebe für Wasser, Abwasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikation festgesetzt. Die o.a. Versorgungsträger erhalten für die mit 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. Die mit Leitungsrecht belegten Flächen dürfen nicht mit baulichen Anlagen über 10 cbm umbauten Raum teilweise oder ganz überbaut werden. Ausnahme: Leitungsrechtfläche parallel zur Parz. 52/5 auf der heutigen Parz. 53/4 zum „Böschackerweg“. Darüber hinaus dürfen auf diesen Flächen auf einer Breite von 3 m, Bäume 1. und 2. Ordnung nicht angepflanzt werden.

2.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 88 LBauO

2.1 Zulässigkeit von Drempel, Dachneigung und Dachaufbauten

Der Drempel ist der gemauerte Teil an der Traufseite über der letzten Rohdecke. Drempel sind bis zu max. 1,00 m Höhe (gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante der traufenseitigen Wandaufmauerung (§ 8 Abs. 4 LBauO)) zulässig. Bei Anordnung von Pultdächern ist ein Drempel bis zu 2,00 m, gemessen an der niedrigeren Wandseite, zulässig.

Bei Turmbauten gelten die Drempelbeschränkungen nicht, soweit die Gesamtfirshöhe, wie im Plan eingetragen, eingehalten wird. Die Beschränkung der zulässigen Drempelhöhe gilt bei Rücksprüngen der Traufenwand nur, wenn die Länge des rückspringenden traufseitigen Außenwandabschnittes 1/2 der gesamten Trauflänge übersteigt.

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 muß unter dem Hauptfirst liegen.

Zwerchhäuser dürfen max. 1/2 der Traufenbreite einnehmen.

Die Mindestdachneigung von Zwerchhäusern wird mit 23° festgesetzt.

Dachgauben sind definiert als Aufbauten innerhalb der Dachschrägen. Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung $\geq 30^\circ$ 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).

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 20° festgesetzt.

2.1.1 Gestalterische Anforderungen an das oberste Vollgeschoß bei Festsetzung „D“

Bei der Festlegung "D" in der Planzeichnung in Bezug auf die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist bei Ausnutzung der jeweils maximal zulässigen Vollgeschoßzahl das oberste Vollgeschoß wie ein Dachgeschoß (unter Dachschrägen) zu gestalten.

2.2 Dachgestaltung

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

2.3 Ausschluß behelfsmäßiger Bauweisen

Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie Wellblechgaragen, Containerbauten usw. sind unzulässig. Dies gilt nicht für zeitlich begrenzte Aufstellungen (Übergangsbauten).

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis 2,0 m Höhe über Geländeoberkante im Sinne des § 2 Abs. 6 LBauO - talseitig gemessen - zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis 1,0 m Höhe über Straßenoberkante zulässig. Es sind Pflanzen der anliegenden Listen zu verwenden. Lebende Hecken oder Einfriedungsbepflanzung dürfen die angegebene Einfriedungshöhe außerhalb der festgesetzten "Sichtdreiecke" überschreiten.

2.5 Werbeanlagenfestsetzung

Werbeanlagen dürfen die Höhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten. Werbeanlagen über 0,5 qm Größe sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

2.6 Gestalterische Einschränkung der „offenen Bauweise“

In der ED „offenen Bauweise“ werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet. Die Längen entlang der Straßenfront der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf für Doppelhäuser je Haushälfte max. 12,5 m betragen.

3.0 Landespflegerische Festsetzungen gem. BNatSchGNeuregG i.V.m. § 17 LPfIG Rheinland-Pfalz sowie § 1a und § 9 Abs. 1 und § 135a-c BauGB

Nachfolgende Textliche Festsetzungen zu den Belangen der Landespflege ergeben sich aus der vorausgegangenen Untersuchung des Landschaftspotentials.

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

Innerhalb der 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 bei Bäumen II. Ordnung und von 2,0 m bei Bäumen I. Ordnung 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., o. B., 10-12 cm StU
Bäume II. Ordnung, Hochstamm, 2 x v., o. 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
m. B. = mit Ballen

Die Bepflanzung auf den Grundstücken ist spätestens im ersten Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage herzustellen.

Hinweis:

Zur besseren Eingliederung in die Landschaft wird zumindest eine Teilfassadenbegrünung und die Verwendung von Natursteinen für einzelne Fassadenelemente wie Fenster- und Außentürgewände oder Mauerabdeckungen empfohlen.

Die Hinweise im Anhang des landespflegerischen Fachbeitrages, der Teil der Begründung ist, S 44ff werden zur Beachtung bei der konkreten Umsetzung der Planung empfohlen, soweit sie nicht in den folgenden Textlichen Festsetzungen bereits verbindlich festgesetzt worden sind.

3.2 Festsetzung über öffentliche Pflanzmaßnahmen im Plangebiet (öffentliche Flächen)

3.2.1 Öffentliche Grünflächen („E“ und „F“) im Bereich der Verkehrsflächen (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zweckbestimmung: Grünanlagen

Die Flächen sind, soweit nicht vorhanden als Wiesenfläche anzulegen und mit hochstämmigen Obst- oder Laubbäumen zu überstellen. Es sind nur Arten aus der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden.

3.2.2 Versickerungsmuldenanlagen (Flächen "C1")

Öffentliche Grünfläche i.V.m. § 9 (1) 25 BauGB sowie § 9 (1) 16 BauGB. Die Fläche dient der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Die Anlage zur Rückhaltung und Versickerung sind in Erdbauweise herzustellen und standortgemäß zu begrünen.

Entsprechend der Plandarstellung sind mind. 50 % der Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu überstellen. Die übrigen Flächen sind als Wiesenfläche herzustellen und extensiv zu pflegen (max. 2-malige Mahd, keine Verwendung von Düngemitteln und Pestizide).

3.2.3 Spielplatzfläche („A“)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Spielplatzfläche „A“ ist als Wiesenfläche mit Baumbepflanzung (je 500 qm anteilig 1 Baum I. Ordnung der Pflanzliste in der Sortierung Hochstauden, 3 x v., m.B., Stammumfang 16-18 cm) anzulegen.

Diese Wiesenflächen sind mit 2,0 m breiten, dichten Heckenpflanzungen, bestehend aus Sträuchern der anliegenden Pflanzenliste einzufrieden.

Auf den Flächen ist nur eine max. Versiegelung von 25 % der Fläche zulässig.

3.2.4 Böschungsfläche „D“

Der vorhandene Bewuchs auf der Böschung ist zu erhalten. Entlang der Böschungskante ist eine geschlossene Strauchpflanzung entsprechend der Plandarstellung anzulegen.

3.2.5 Böschungsfläche B9

Soweit im Zuge der Erstellung der Schallschutzsysteme in die vorhandene, stark mit Gehölzen besetzte Böschung zwischen Böschackerweg und B9 eingegriffen wird, ist in unmittelbarem Zusammenhang mit den Schallschutzmaßnahmen eine Wiederherstellung der Bepflanzung vorzunehmen.

3.2.6 Wallfläche „B“

Zweckbestimmung: Lärmschutzwall.

Der Lärmschutzwall ist zu mindestens 75 % mit Sträuchern zu überstellen. Pro 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 2 St. Heister (Bäume II. Ordnung) zu pflanzen. Pflanzabstand Sträucher: 1 x 1 m, Pflanzung in Gruppen zu 3, 5, 7 – 9 St..

Es sind nur Arten aus der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

3.3 Grüngestaltung auf Privatflächen

3.3.1 Randeingrünung (Fläche "C2")

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen "C2" ist eine unschematische Bepflanzung mit heimischen Gehölzen der anliegenden Pflanzlisten vorzunehmen. Diese Gehölzpflanzung kann aus Bäumen, Sträuchern oder Heckenpflanzen bestehen.

Es gelten folgende Sortierungen:

Baum I. Ordnung, Heister, 2 x v., o. B., 150-200 cm

Baum II. Ordnung, Heister, 2 x v., o. B., 150-200 cm

Sträucher, 2 x v., o. B. 60-100 cm

Für die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume innerhalb der Pflanzfläche „C2“ gilt abweichend folgende Sortierung:

Baum I. Ordnung, 2 x v., o. B., 10 - 12 cm StU

Baum II. Ordnung, 2 x v., o. B., 10 - 12 cm StU

3.3.2 Wallflächen „G“

Zweckbestimmung Lärmschutzwall.

Der Lärmschutzwall ist zu mindestens 75 % mit Sträuchern zu überstellen. Pro 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 2 St. Heister (Bäume II. Ordnung) zu pflanzen. Pflanzabstand Sträucher: 1 x 1 m, Pflanzung in Gruppen zu 3, 5, 7 – 9 St..

Es sind nur Arten aus der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

3.3.3 Private Grünfläche „J“

Private Grünfläche, Zweckbestimmung private Grünanlage.

Soweit nicht vorhanden sind die Flächen als Wiesenfläche anzulegen und in der im Plan dargestellten Form mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Mindestens 50 % der Grünflächen sind mit Sträuchern und Bäumen zu überstellen.

Pflanzen der Sträucher in Gruppen zu 3, 5, 7 – 9 St..

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

a) Bauliche Anlagen, versiegelte Zuwege-, Zufahrten-, Stellplätze- und Sitzplatzbereiche dürfen auf den Baugrundstücken im WA-Gebiet insgesamt nicht mehr als max. 50 %, im MI-Gebiet nicht mehr als max. 70 %, 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 Kieschüttungen, Natur- oder Betonsteinpflaster mit 1 cm Fugenraum verlegt, der mit Sand oder Feinsplitt zu schließen ist.

3.5 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen gem. § 1a BauGB

Zusätzlich zu den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sind im bewerteten Umfang von rd. 2,2 ha landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes durchzuführen.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden die in dem, in Anlage 3 angefügten, „Maßnahmenverzeichnis für planexterne Ausgleichsmaßnahmen Blatt 1 bis 3“ aufgeführten Pflanz- und Pflegemaßnahmen auf den Parzellen Flur 13 Nr. 258; 259/1; 992/256; (3.871 qm) ;588/3; 592/5; 902/619; 592/8 und 610/1 (Gesamtfläche 16.759 qm) und Flur 7 Nr. 709/158 (3.322qm) festgesetzt. (siehe im einzelnen in Anlage 3)

Die Ausgleichsmaßnahmen werden teilweise auf der Altlastverdachtsfläche 13708216-236 durchgeführt. Sie sind zur Verbesserung des Naturhaushaltes erwünscht. Zur Klärung der Vereinbarkeit der vorgesehenen landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen mit dem möglichen abfallrechtlichen Sanierungsbedarf ist eine diesbezügliche Abstimmung der Maßnahmen mit der SGD-Nord -Referat Abfallwirtschaft- vom Maßnahmenträger vorzunehmen. In jedem Fall ermächtigt die vorliegende Festsetzung nicht einen Bodenauftrag über die Festsetzungen nach Tz. 1.4.2.12 hinaus.

4.0 Besonderer Hinweis

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

(vgl. hierzu auch Tz. 3.2.2 und 3.3.3)

Aufgrund der Beeinträchtigungen von Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen durch die potentielle Flächenversiegelung ist

§ 2 Abs. 2 LWG Rheinland-Pfalz zu beachten.

Danach ist eine Rückhaltung und Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers - soweit mit vertretbarem Aufwand möglich - grundsätzlich auf den Baugrundstücken selbst, vorzunehmen. Grundsätzlich ist eine breitflächige Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone mittels Ausbildung von Mulden und Senken auf den Grundstücken selbst anzustreben. Von Seiten der Wasserwirtschaft wird eine Rückhaltung von 0,05 cbm Rückhaltevolumen pro 1 qm versiegelter Baugrundstücksfläche durch geeignete Geländemodulation (Mulden, Senken) auf den Baugrundstücken als optimal angesehen. Dies entspricht einem "5-jährigen Regenereignis". Die Rückhalteeinrichtungen sind gleichzeitig als Versickerungsanlagen auszubilden.

Die öffentliche Entwässerungskonzeption richtet sich nach dem Entwässerungsentwurf für das Baugebiet. Wasserrechtliche Belange (Erlaubnisse und Genehmigungsvorbehalte) bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

5.0 Sonstige 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.

Kellerabdichtung

Im Bebauungsplan ist auf die Verpflichtung zur Versickerung des im Plangebiet auftretenden Oberflächenwassers gem. § 2 Abs. 2 LWG Rheinland-Pfalz hingewiesen worden. Bei erdbeührenden Teilen von Bauwerken ist deshalb mit erhöhtem Sickerwasseranfall zu rechnen. Bei der technischen Ausführung der Dichtungsart und der Dichtungsarbeiten an Gebäuden sind diese Verhältnisse insbesondere zu berücksichtigen. Auf den Grundstücken ist bei starken Regenfällen bei Unterliegern mit ungebündelt, wild abfließendem Wasser zu rechnen. Auf die Duldungspflicht nach § 82 LWG Rheinland-Pfalz (wildabfließendes Wasser) wird verwiesen. Bei der Anlage der Außengestaltung der Baugrundstücke muß dieser Umstand insbesondere beachtet werden.

Altablagerung

Im Gebiet befindet sich die im Altablagerungskataster der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord enthaltene Altablagerung Nr. 13708216-203 (Gemeindemüllplatz, Mülheim, Unter den 30 Morgen (2) [Klasse 4]. Es handelt sich um Ablagerungen einer ehemaligen Bauschutt- und Erdaushubdeponie. Die Mächtigkeit kann auf den ausgewiesenen Bauflächen 2,0 - 5,0 m unter derzeitigem Gelände betragen. Es handelt sich bei der Ablagerung überwiegend um Bauschutt und Erdaushubvermengungen. Zu den Ablagerungen wird ein spezielles Bodengutachten eines Fachbüros eingeholt, das zum Satzungsbeschuß den städtischen Gremien zur Kenntnis gebracht und der Begründung als Anlage beigefügt wird.

Mülheim-Kärlich, im März 2003

- Anlagen:
1. Pflanzenlisten
 2. Schemaskizzen 1 und 2
 3. Maßnahmenverzeichnis für planexterne Ausgleichsmaßnahmen
 4. Beispielhafte Grundrißdarstellungen zu Tz. 1.9.1.2.