

INHALT

| | Seite |
|--|----------|
| A. Rechtsgrundlagen | 1 |
| B. Festsetzung | 3 |
| 1. Planungsrechtliche Festsetzungen | 3 |
| 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB) | 3 |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB) | 3 |
| 1.2.1 Grundflächenzahl | 3 |
| 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen | 3 |
| 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 Bau GB) | 3 |
| 1.4 Überschreitung überbaubarer Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 Bau NVO) | 3 |
| 1.5 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs 1 Ziffer 3 BauGB) | 3 |
| 1.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB) | 3 |
| 1.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs 1 Ziffer 4 BauGB) | 4 |
| 1.8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB) | 4 |
| 1.9 Von Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 10 BauGB) | 4 |
| 1.10 Niederspannungsfreileitungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 13 BauGB) | 4 |
| 1.11 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB) | 4 |
| 1.12 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB) | 4 |
| 1.12.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 4 |
| 1.13 Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB) | 4 |
| 2. Örtliche Bauvorschriften | 5 |
| 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Ziffer 1 LbauO) | 5 |
| 2.1.1 Dächer | 5 |
| 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Ziffer 3 LbauO) | 5 |
| 2.2.1 Vorgärten | 5 |
| 2.2.2 Einfriedungen und Sichtsicherungsblenden | 5 |
| 2.2.3 Gestaltung der Stellplätze und der Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen/Carports | 5 |
| 2.2.4 Abfallbehälterstandplätze | 5 |
| 2.4 Stellplatzverpflichtung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Ziffer 8 LbauO) | 5 |
| 3. Hinweise | 6 |
| 3.1 Archäologische Funde | 6 |
| 3.2 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes/Erdaushub | 6 |
| 3.3 Regenwasserbehandlung | 6 |
| 3.4 Wasserschutzzone | 6 |
| 3.5 Hochwasserschutz | 6 |
| 3.6 Stromversorgung bei Hochwasserproblematik | 6 |
| 3.7 Auffüllungen | 6 |
| 3.8 Fassadenbegrünung | 7 |

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

A. Rechtsgrundlagen

- *Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) , in der derzeit geltenden Fassung.*
- *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) , in der derzeit geltenden Fassung.*
- *5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) , in der derzeit geltenden Fassung.*
- *Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), , in der derzeit geltenden Fassung.*
- *Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung.*
- *Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.*
- *Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit geltenden Fassung.*

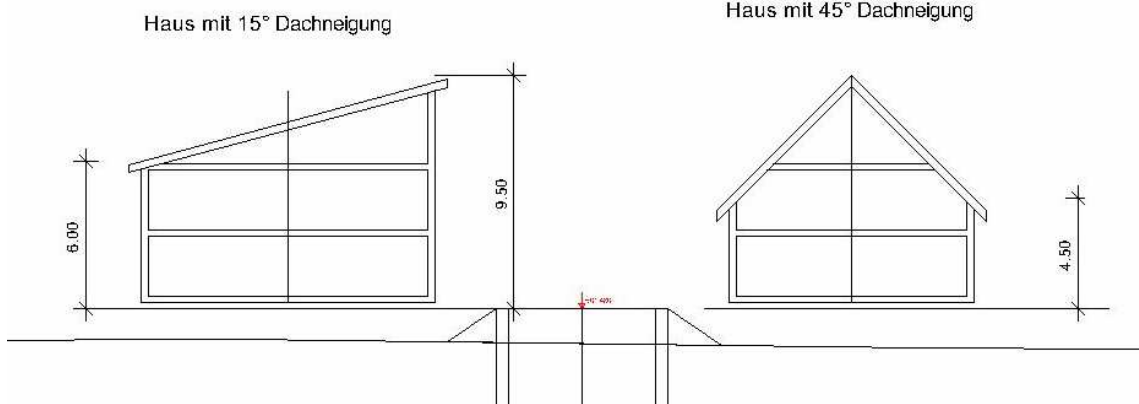
Nutzungsschablonen

1

| Art der baul. Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---|--|
| WA | — TH = 4,50 m, bei Pultdächern max. 6,00 m FH = 9,50 m |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| 0,35 | — |
| Bauweise | Dachform |
|  | gen. Dächer/ 28° bis 45° Pultdächer ab 15° |

2

| Art der baul. Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|-----------------------|--|
| WA | — TH = 4,50 m, bei Pultdächern max. 6,00 m FH = 9,50 m |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| 0,35 | — |
| Bauweise | Dachform |
| a | gen. Dächer/ 28° bis 45° Pultdächer ab 15° |



Schema-Schnitt durch die Bebauung

B. Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen (z. B. Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe) durch Nutzungsschablone im Bebauungsplan festgesetzt.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (Bezugspunkt, Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe)

Die Sockelhöhe wird festgesetzt als maximal zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens; sie darf maximal 0,50 m über der Verkehrsfläche liegen, die mittig vor der Gebäudeaußenwand angrenzt. Bezugspunkt für die Trauf- und die Firsthöhe ist die festgesetzte zulässige Sockelhöhe (SH).

Als maximale Traufhöhe gilt das Maß von der Sockelhöhe (SH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenhaut des Dachs, gemessen mittig an der Gebäudeaußenwand.

Als maximale Firsthöhe gilt das Maß von der Sockelhöhe (SH) bis zum oberen Abschluss des Dachs.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)

Im Ordnungsbereich 1 ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Ordnungsbereich 2 ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt; es sind Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig; bei einer Kettenhausbebauung darf an jeweils eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden.

1.4 Überschreitung überbaubarer Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile auf maximal einem Drittel der Gebäudeseite um maximal 1,50 m überschritten werden.

1.5 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 350 m², für Doppelhaushälften sowie Kettenhäuser 300 m².

1.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den Flächen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Baugrenze und im seitlichen Grenzabstand zulässig; Garagen müssen jedoch mindestens 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB)

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinn der LBauO sind, wie z. B. Garten- und Gerätehäuschen und Gartenlauben, sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sowie auf den Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung nicht zulässig. Zu den Gebäuden dazugehörige Treppenanlagen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zulässig. Abfallbehälterstandplätze auf privaten Flächen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie des Vorgartenbereichs zulässig (zur Definition des Begriffs „Vorgarten“ siehe auch Ziffer 2.2.1).

1.8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)

Je Wohngebäude als Einzelhaus sowie als Doppelhaushälfte oder Kettenhaus sind im Geltungsbereich höchstens zwei Wohnungen zulässig.

1.9 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 10 BauGB)

Im Bereich der Sichtdreiecke an der Hauptstraße dürfen sichtbehindernde Anlagen (Hecken, Mauern etc.) eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

1.10 Niederspannungsfreileitungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 13 BauGB).

Versorgungsleitungen für Niederspannung (Stromversorgung) und Telekommunikation sind unterirdisch zu führen.

1.11 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)

In dem durch entsprechendes Planzeichen gekennzeichneten Bereich zwischen der Hauptstraße und einer Abstandslinie von 40 m, gerechnet ab der Achse der Hauptstraße, sind Schlaf- und Kinderzimmer, welche sich durch Fenster zur Hauptstraße hin öffnen, mit mechanischen Be- und Entlüftungsanlagen zu versehen. Zudem dürfen hier keine Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) zur Hauptstraße hin angeordnet werden.

Hinweis: Es wird gemäß Schallgutachten empfohlen, Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern durch geeignete Grundrissanordnungen an den zur Hauptstraße abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

1.12 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)

1.12.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pro Baugrundstück sind straßenseits ein mindestens mittelkroniger heimischer Laubbaum und zwei weitere mindestens kleinkronige Bäume oder ein mindestens kleinkroniger Baum und zwei Großsträucher aus der Pflanzliste bzw. mit den Arten der Pflanzschemata des Fachbeitrags Naturschutz zu pflanzen. Die Pflanzungen im Bereich der zeichnerisch festgesetzten 3 m breiten Pflanzbindung am südwestlichen sowie südöstlichen Baugebietsrand sind ebenfalls gemäß den Pflanzschemata des Fachbeitrags Naturschutz auszuführen.

- Die Laubbäume sind mit einem Stammumfang (STU) von mind. 12 – 14 cm zu pflanzen.
- Die Obstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen, Stammumfang (STU) 8 – 10 cm.
- Mindestqualität bei Strauch- und Heckenpflanzungen sind 2 x verpflanzte Ware, 60 – 100 cm Höhe.

Die Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist spätestens im Jahr nach Fertigstellung des Baukörpers herzustellen. Die Baum- und Strauchpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder bei Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Die vorgeschriebenen Mindestabstände zu Leitungstrassen sowie die im Nachbarrechtsgesetz festgelegten Mindestabstände zu Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

1.13 Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Die Kompensationsmaßnahmen gemäß dem Fachbeitrag Naturschutz (Kapitel 3.2.3) werden in einem Umfang von 45% dem Eingriff durch den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen zugeordnet; die übrigen 55% der Kompensationsmaßnahmen dienen dem Ausgleich der Eingriffe durch die Bebauung der Baugrundstücke.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Ziffer 1 LBauO)

2.1.1 Dächer

Als Dachform sind nur geneigte Dächer mit 28° bis 45° Dachneigung zulässig. Für Pultdächer beträgt die Mindest-Dachneigung 15°.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten; sie müssen einen Abstand von mindestens 1,25 m zum giebelseitigen Rand der Dachfläche sowie 0,90 m zum First einhalten (gemessen parallel zur Dachneigung).

Dachaufbauten sowie Dacheindeckungsmaterialien, die der Energiegewinnung dienen, sind ohne Einschränkungen zulässig. Zwerchgiebel dürfen maximal 3,00 m breit ausgeführt werden.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Ziffer 3 LBauO)

2.2.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenwärtigen Gebäudekante. Vorgärten sind – mit Ausnahme von Zufahrten, Stellplätzen und Zugängen – als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.2.2 Einfriedungen und Sichtschutzblenden

Einfriedungen (z. B. Zäune und Hecken) sowie Mauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Als Höhe der Einfriedung gilt das Maß zwischen der Oberkante der nächstgelegenen angrenzenden Verkehrsfläche und der Oberkante der Einfriedung.

2.2.3 Gestaltung der Stellplätze und der Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen/ Carports

Stellplätze sowie Garagen- bzw. Grundstückszufahrten sind aufgrund der wasserrechtlichen Bestimmungen für die Wasserschutzzone III A mit wasserundurchlässigen Materialien (z. B. Pflastersteine oder bituminöse Befestigung) auszuführen. (Hinweis: Der anfallende Niederschlagswasserabfluss ist in den Regenwasserkanal zu leiten.)

2.2.4 Abfallbehälterstandplätze

Die Standorte der Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, durch berankte Pergolen oder Hecken in mindestens der Höhe der Abfallbehälter einzugrünen

2.4 Stellplatzverpflichtung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Ziffer 8 LBauO)

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen beträgt für frei stehende Einfamilienhäuser sowie für Doppelhaushälften oder Kettenhäuser 2,0 Stellplätze je Wohnung.

Für Gebäude mit zwei Wohnungen sind je Wohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen; weisen eine oder zwei Wohnungen eine Wohnfläche von mehr als 120 m² auf, so sind davon abweichend für jede Wohnung mit mehr als 120 m² je 2 Stellplätze nachzuweisen.

3. Hinweise

3.1 Archäologische Funde

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß denkmalschutz-rechtlicher Bestimmungen der zuständigen Denkmalpflegebehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Telefon 0261/6675-3000, Telefax 0261/7019-889) zu melden. Die Denkmalpflegebehörde bittet darum, ihr den Beginn von Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen.

3.2 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes/ Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18300 gesondert abzutragen und auf Flächen, die für eine Vegetationsentwicklung vorgesehen sind, aufzubringen. Sollte die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub nicht möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z. B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen und durch Entsorgungsnachweis darzulegen.

3.3 Regenwasserbehandlung

Der auf privaten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasserabfluss (von Dächern, Terrassen und Zugängen) soll nicht in den Schmutzwasserkanal, sondern soll in eine Sickerwassermulde auf dem Grundstück geleitet werden; der Überlauf dieser Mulde soll an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Regen- und Brauchwasseranlagen sind den Verbandsgemeindewerken Weißenthurm anzuzeigen.

3.4 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des durch Rechtsverordnung vom 03.03.1982 (in Kraft seit 16.03.1982) festgesetzten Wasserschutzgebiets. Die in der Rechtsverordnung aufgeführten Bestimmungen sind einzuhalten.

3.5 Hochwasserschutz siehe Korrektur letzte Seite

Im Plangebiet liegt die Höhe des 200-jährigen Hochwassers bei 67,3 Meter über N.N.; sie übersteigt damit die Oberkante des natürlichen Geländes um etwa 0,30 bis 1,00 m. Das letzte hohe Hochwasser erreichte 1993 eine Höhe von 66,20 m über N.N.. Es sind entsprechende Vorkehrungen zum Hochwasserschutz in den Gebäuden zu treffen. Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

3.6 Stromversorgung bei Hochwasserproblematik

Hausanschluss- und Zähleranlagen zur Stromversorgung müssen auch bei Extrem-Hochwasser gefahrlos bedient werden können und daher hochwasser-sicher angelegt werden. Es ist somit erforderlich, dass sich die Bauherren bereits in der Planungsphase mit dem Service-Center Koblenz der KEVAG, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz, in Verbindung setzen und ihre Planungen abstimmen.

3.7 Auffüllungen

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden einhalten.

3.8 Fassadenbegrünung

Außenwände von Garagen oder Carports sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

| | |
|--|-------------------|
| Hedera helix | Efeu |
| Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' | Wilder Wein |
| Euonymus fortunei 'Vegetus' | Spindelstrauch |
| Hydrangea petiolaris | Kletter-Hortensie |

Ausfertigung:

Vorstehende Textfestsetzungen waren Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens und entsprechen dem Willen des Gemeinderats. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Ortsgemeindeverwaltung Sankt Sebastian

Sankt Sebastian, den 16.12.2008

.....
Martina Ehrlich (Ortsbürgermeisterin)

Aufgestellt:

Weber-Consulting Beratungs GmbH

Pforzheim, 30.11.2005 /11.04.2008 /
17.09.2008 /10.12.2008



Dipl.-Ing. Dieter Reininghaus

Korrektur der Ziffer 3.5

3.5 Hochwasserschutz (korrigiert aufgrund Schreibens der SGD Nord vom 18.08.2010)

Im Plangebiet beträgt die Höhe des 100jährigen Hochwassers (gesetzliches Überschwemmungsgebiet) 65,70 m über Normal Null; die Höhe des 200jährigen Hochwassers ist mit 66,25 m über NN anzunehmen. Die Oberkante des natürlichen Geländes liegt zwischen etwa 66,80 und 67,80 m über NN. Das letzte hohe Hochwasser erreichte 1993 eine Höhe von 65,12 m über N.N.. Es sind entsprechende Vorkehrungen zum Hochwasserschutz in den Gebäuden zu treffen. Keller sind als weiße Wanne auszubilden.