

Bebauungsplan "Auf dem Kornfeld II" für ein Teilgebiet der Ortsgemeinde Eichelhardt, Gemarkung Eichelhardt, Flächen aus der Flur 6 und 7 gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) in der zuletzt gültigen Fassung und des § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)

I. Textliche Festsetzungen

Rechtsverbindliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe und Schrift gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV vom 18. Dezember 1990) und durch nachstehenden Text festgesetzt:


A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB § 9 Abs. 1, Ziff. 1: Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung, zuletzt geändert durch die 4. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 127) wird das Bebauungsplangebiet "Auf dem Kornfeld II" als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- b) Gemäß § 17 (1) BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei 2 Vollgeschossen festgesetzt.

- c) Die Zahl der Vollgeschosse (II) wird gemäß § 17 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
- d) Gemäß § 9, Abs. 1, Ziffer 1, BauGB i.V.m. § 16, Abs. 3 BauNVO, wird die Höhe der baulichen Anlagen zwingend als Höchstgrenze festgesetzt:

Die Firsthöhe beträgt, gemessen von dem natürlichen Gelände am talseits ungünstigsten Punkt max. 10,00 m.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 2: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.

- a) Im Bebauungsplan ist offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser  zulässig.
- b) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen -- . -- gekennzeichnet. Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche (GRZ 0,3) eines jeweiligen Grundstückes 30 % der gesamten Grundstücksfläche, so darf nur eine Fläche von 30 % bebaut werden. Ist sie kleiner ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 3: Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 500 m² festgesetzt. Die max. Grundstücksgröße wird auf 700 m² festgesetzt.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 4: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- a) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen

und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind Überall auf den Grundstücken unter Beachtung des Bauordnungsrechts zulässig, ausgenommen die rückwärtigen Grundstücksflächen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

- b) Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung des Bauordnungsrechts überall auf den Grundstücken zulässig, ausgenommen die rückwärtigen Grundstücksflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 6: Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Baugebiet wird auf 4 Wohnungen je Gebäude beschränkt.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 10: Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Flächen (Sichtdreiecke), die aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht bebaut werden dürfen, sind an wichtigen Einmündungspunkten im Plangebiet eingezeichnet. In den Sichtdreiecken ist jeweils 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die sonstige Bepflanzung der Sichtdreiecke ist nur bis zu einer Höhe von max. 0,75 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 11: Verkehrsfläche

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, z.B. verkehrsberuhigter Bereich, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet. Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt auf öffentliche Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 15: Grünflächen

Die Grünflächen im Bebauungsplan werden als öffentliche Grünflächen (ÖGR) und private Grünflächen (PGR) festgesetzt.

§ 9, Abs. 1, Ziff. 20: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die laut PlanzV gekennzeichneten Flächen sind gemäß den folgenden Ausführungen zu bepflanzen und zu behandeln.

Die angegebenen Entwicklungsziele sind zu beachten.

Die landespflegerischen Maßnahmen gliedern sich unter dem Begriff

- Ausgleichsfläche (A 1)

Ausgleichsfläche A 1 " Auf dem Kornfeld II " (ca. 2.700 m²)

Gemarkung Eichelhardt, Flur Nr. 6

Zustand: - Wiese/ Weide mittleren Standorts
(Frisch, besser nährstoffversorgt)

Maßnahmen: - Privater Grünstreifen mit Obstbaumpflanzung

- Pro angefangene 10 m Länge ist mindestens 1 regionaltypischer halb- bis hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Der Bestand an zu erhaltenden Obstbäumen innerhalb des Streifens ist anzurechnen. Der Pflanzabstand muß mindestens 7 m betragen. Alle Bäume sind dauerhaft zu halten, fachgerecht zu pflegen und wirksam gegen Beeinträchtigungen jeder Art zu sichern. Insbesondere dürfen in den in der Planurkunde festgesetzten Ausgleichsfläche A1 keine baulichen Anlagen errichtet, keine Bodenbefestigungen oder Anschüttungen vorgenommen und keine unter- oder oberirdischen Leitungen verlegt werden. Während der Bauphase sind die Flächen jeweils mit einem unverrückbarem, stabilen Bauzaun wirksam gegen Überfahren, Lagerung von Baumaterial, Ablagern von Erdreich etc. zu sichern. Abgängige Bäume sind in gleicher Weise zu ersetzen.

- Ziel:
- Entwicklung eines geschlossenen Streuobstgürtels
 - Entwicklung von Streuobstbeständen als Lebensraum für Tiere

Begründung: Die Maßnahme, die zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen getroffen wird, soll möglichst einen funktionalen Ausgleich herstellen, in dem der Anteil an mageren, extensiv gepflegten Grünlandflächen und Streuobstbeständen verbessert wird.

Ausgleichsfläche A 2 " Auf dem Kornfeld II " (ca. 2.500 m²)

Gemarkung Eichelhardt, Flur 7, Flurstück 24

- Zustand:
- Wiese/ Weide mittleren Standorts (frisch, besser nährstoffversorgt)
- Maßnahme:
- Extensive Wiesen / Weidennutzung mit Streuobstbestand Die Obstbäume sind in parallelen Reihen mit einem Grenzabstand von 5 m und einem Reihenabstand und einem Abstand in der Reihe von jeweils 15 m zu pflanzen. Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Zur Erzielung einer ökologischen Aufwertung sind die Auflagen des Ful-Programmes "Grünlandvariante 3" festzusetzen.
 - Es sind regional typische, an den örtlichen Boden- und Klimaverhältnisse angepaßte Hochstammbobstsorten zu verwenden, die mind. 1,80 m Stammhöhe erreichen.
 - Es sind mind. 35 und höchstens 60 Bäume je Hektar zu pflanzen.
 - In der Zeit vom 01.11.-15.06. ist die Fläche nicht zu mähen und in der Zeit vom 15.11.-01.06. nicht zu beweiden.
 - Es ist auf Pflanzenschutzmittel außer Wundverschluß zu verzichten.
 - Mineralische und chemisch-synthetische Dünger sind nicht einzusetzen.
 - Die Baumscheiben sind lediglich mit Kompost oder Grüngut zu düngen.
 - Totholz ist auf der Wiese zu lagern, um Lebensraum für hierauf angewiesene Tiere zu schaffen.
 - Nisthilfen, Hecken-, Stein- und Holzhaufen sind nach Absprache auf der Wiese anzulegen.

Ausgleichsfläche A 3 "Auf dem Kornfeld II" (ca. 1.700 m²)

Gemarkung Eichelhardt, Flur 7, Flurstück 115

Zustand: Wiese / Weide mittleren Standorts (frisch, besser
nährstoffversorgt)

Maßnahme:

- Extensive Wiesen/ Weidennutzung mit Streuobstbestand Die Obstbäume sind in parallelen Reihen mit einem Grenzabstand von 5 m und einem Reihenabstand und einem Abstand in der Reihe von jeweils 15 m zu pflanzen. Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Zur Erzielung einer ökologischen Aufwertung sind die Auflagen des Ful-Programmes "Grünlandvariante 3" festzusetzen.
- Es sind regional typische, an den örtlichen Boden- und Klimaverhältnisse angepaßte Hochstammbobstsorten zu verwenden, die mind. 1,80 m Stammhöhe erreichen.
- Es sind mind. 35 und höchstens 60 Bäume je Hektar zu pflanzen.
- In der Zeit vom 01.11.-15.06. ist die Fläche nicht zu mähen und in der Zeit vom 15.11.-01.06. nicht zu be-weiden.
- Es ist auf Pflanzenschutzmittel außer Wundverschluß zu verzichten.
- Mineralische und chemisch-synthetische Dünger sind nicht einzusetzen.
- Die Baumscheiben sind lediglich mit Kompost oder Grün-gut zu düngen.
- Totholz ist auf der Wiese zu lagern, um Lebensraum für hierauf angewiesene Tiere zu schaffen.
- Nisthilfen, Hecken-, Stein- und Holzhaufen sind nach Absprache auf der Wiese anzulegen.

§ 9, Abs. 1 Ziff. 25 a + b: Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen

Die entsprechende Auflage ist in den Bauschein aufzunehmen und so zu formulieren

- a) Stellplätze, Hofflächen, Wege, Lagerflächen und Zufahrtsind mit wasserdurchlässigem Material (z.B. offenfugiges Pflaster, Schotterterrassen, wassergebundene Wegedecke) auszuführen.

- b) Hausbäume: Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche (pro Grundstück) sind außerhalb der Ausgleichsfläche A1 und der Schutzflächen VI mindestens 1 Laubbaum oder 2 halb - hochstämmige regional typische Obstbäume zu pflanzen. Hinsichtlich der Sortenauswahl sind die Artenlisten im Anhang der textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen. Der Pflanzenabstand der Bäume untereinander muß mindestens 7 m betragen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Abgängige Bäume sind in gleicher Weise zu ersetzen. Der auf dem jeweiligen Grundstück vorhandene Bestand an zu erhaltenden Obstbäumen außerhalb der Ausgleichsfläche A1 sowie die laut Planurkunde zu pflanzenden Bäume, einschließlich der Bäume in den Sichtdreiecken, sind anzurechnen.

- c) - Pflanzungen zur Straßenbegrünung (§9 (1) Nr. 25 a BauGB) -
Entlang der Erschließungsstraße sind alle 30 m großkronige Laubbäume in Form von Hochstämmen zu pflanzen. Dabei ist die Artenliste im Anhang der Begründung zu berücksichtigen.

- d) - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) -
Obstbestände auf Grünland

Die in der Planurkunde als zu erhalten gekennzeichneten Obstbäume sind zu dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und wirksam gegen Beeinträchtigungen jeder Art zu sichern. Insbesondere dürfen in den in der Planurkunde festgesetzten Schutzflächen VI keine baulichen Anlagen errichtet, keine Bodenbefestigungen oder Anschüttungen vorgenommen und keine unter- oder oberirdischen Leitungen verlegt werden. Während der Bauphase sind die Schutzflächen VI jeweils mit einem unverrückbaren, stabilen Bauzaun wirksam gegen Überfahren, Lagerung von Baumaterial, Ablagern von Erdreich etc. zu sichern. Abgängige Bäume sind in gleicher Weise zu ersetzen.

- e) Die DIN 18919 ist maßgebend für die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege in Grünflächen.

Die DIN 18915 ist maßgebend für alle Bodenarbeiten. Die DIN 18916 ist maßgebend für alle Pflanzen- und Pflanzarbeiten. Die DIN 18920 ist maßgebend für den Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.

- f) Grundstücke mit Sichtdreiecken müssen in dem Sichtdreieck einen großkronigen Laubbaum pflanzen (Vorhandener Bestand wird angerechnet).

- g) In der öffentlichen Grünfläche (Bereich Einmündung Schulstraße) und gegenüber muß alle angefangene 10 m ein großkroniger Laubbaum gepflanzt werden.

h) Die zu erhaltenden Obstbäume (außer die 4 kleineren Obstbäume im südlichen Bereich) und insbesondere die Obstwiese in der Nordwestecke des Plangebietes sind als eigene Flächen für "Natur und Landschaft" abzugrenzen und als Vermeidungsmaßnahme (V1) zu kennzeichnen. Der Erhalt dieser Bäume ist dann auf die Anzahl der Bäume anzurechnen, die außerhalb A1 auf den sonstigen Grundstücks-flächen zu pflanzen sind.

Anhang 3

Artenliste der zu pflanzenden Bäume und Sträucher

Bäume 1. Ordnung

- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Kastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- Nußbaum (*Juglans regia*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Bäume 2. Ordnung

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Birke (*Betula pendula*)

Sträucher

- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hartriegel (*Cornus saugunea*)
- Himbeere (*Rubus idaeus*)
- Brombeere (*Rubus fruticosus*)
- Heckenrose (*Rosa camina*)

Obstbäume

Apfel

- Kaiser Wilhelm
- Rheinischer Bohnapfel
- Spitzer Matapfel (Schafsnase)
- Jacob Lebe!
- Winterrambur

Birnen

- Gellerts Butterbirne

Süßkirschen

- Büttners Rote Knorpel
- Große Schwarze Knorpel

Pflaumen

- Hauszwetsche
- Wangenheimer Frühzwetsche

Walnüsse

- Wildling (*Juglans regia*)

Hinweis zu Sortimentsgrößen:

Straßenbäume: Hochstämme 3 x v. 16 / 18 m.B.

Hausbäume: Hochstämme / Stamm. 2 x v., St. U. 14-16 cm, o.B.

Obstbäume: Hochstämme / Halbstämme 2 x v., St. U. 12-14 cm, o.B.

Sträucher: 2 x v., 60 /100 cm

§ 9, Abs. 2: Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe der Erdgeschoßfußböden der auf der Tal Seite der Erschließungsstraßen liegenden Gebäude darf max. 60 cm und mindestens 20 cm (gemessen in der Gebäudemitte) über Oberkante Gehweg betragen. Bergseits darf der Erdgeschoßfußboden max. 20 cm über dem höchsten, angrenzenden, natürlichen Gelände liegen. Bei ebenem Gelände ist eine Sockelhöhe von max. 50 cm über dem angrenzenden, natürlichen Gelände zulässig.

§ 9, Abs. 7: Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend der Signatur in der Planzeichenverordnung (PlanzV) festgelegt.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gem. § 9, Abs. 4 BauGB
i.V. m. § 86 LBauO**

§ 86, Abs. 1, Ziff. 1: Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen

- a) Sämtliche Dächer im Plangebiet sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Sattel- oder Walmdächer mit höhenmäßig versetzten Dachflächen einschließlich unterschiedlicher Dachneigung sind ebenfalls zulässig.
- b) Die Dachneigung darf 25 ° - 45 ° betragen, Garagen und Carports sind auch mit Flachdächern zugelassen.
- c) Dachgauben müssen zur Giebelseite einen Mindestabstand von 2,5 m aufweisen und sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.
- d) Bei talseits freistehenden Kellergeschossen, die nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden, ist die Außenansicht wie die eines Wohngeschosses zu gestalten.
- e) Einfriedungen von Vorgärten dürfen als heimische Laubgehölze Hecken und offene Zäune zu Nachbarn und Verkehrsflächen eine Höhe von 100 cm nicht überschreiten.

Rückwärtige Einfriedungen dürfen als heimische Laubgehölze Hecken, und offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m erfolgen. Die Anlage von Sockeln jeglicher Art ist nicht zulässig.

- f) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht bzw. sonstigen Stufen - oder Interwallschaltungen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7 m ab Grundstücksniveau nicht überschreiten.