

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3**  
**„AUF DEM NASSEN“**  
**ORTSGEMEINDE FLUTERSCHEN, VG ALTENKIRCHEN**  
**GEMARKUNG FLUTERSCHEN, FLUREN 1 UND 4**

**A) RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) in der Neufassung des Artikel 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081), in der derzeit geltenden Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.
4. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2102), neu geregelt in Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997, in der derzeit geltenden Fassung.
5. Landesgesetz für Raumordnung und Landesplanung (Landesplanungsgesetz - LPIG) in der Fassung vom 8. Februar 1977 (GVBl. S. 5), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1994 (GVBl. S. 461), in der derzeit geltenden Fassung.
6. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) in der derzeit geltenden Fassung.
7. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) in der derzeit geltenden Fassung.

8. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. April 1994 (BGBl. I S. 854), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juni 1997 (BGBl. S. 1452), in der derzeit geltenden Fassung.
9. Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 1998 (GVBl. S. 203), in der derzeit geltenden Fassung.
10. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBl. 1991, S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 1995 (GVBl. S. 69), in der derzeit geltenden Fassung.
11. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. September 1996 (BGBl. I S. 1695) in der derzeit geltenden Fassung.
12. Landespflegegesetz (LPfIG) in der ab 1. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280), in der derzeit geltenden Fassung.
13. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) (BGBl. I, S. 2110) vom 18. August 1997, in der derzeit geltenden Fassung.
14. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Einleitungen und ähnliche Vorgänge (Bundessimissionsschutzgesetz (BimSchG) vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. April 1997 (BGBl. I S. 805), in der derzeit geltenden Fassung.
15. Erlaß des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit Rhld.Pfalz vom 26. Februar 1992, Az. 10615-83150-3, über die Beteiligung der Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter an der Bauleitplanung (Abstandserlaß).
16. 16. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I, S. 206), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) (BGBl. I, S. 2111) vom 18. August 1997, in der derzeit geltenden Fassung.
17. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 501), in der derzeit geltenden Fassung.

## **B) BESTANDTEILE**

Bestandteile des Bebauungsplanes sind eine Planurkunde (Teil A und Teil B) und textliche Festsetzungen. Eine Begründung sowie ein Landespflegerischer Planungsbeitrag sind beigelegt.

## **C) VERBINDLICHKEIT DER ZEICHNERISCHEN DARSTELLUNGEN**

Die zeichnerischen Darstellungen sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich. Soweit keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Maßgenauigkeit von 0,50 mm - abgegriffen werden.

## **D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO werden nicht zugelassen. In Verbindung mit § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 festgelegt.

### **2. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Der Mindestabstand (Stauraum) vor Garagentoren zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 5,00 m nicht unterschreiten.

### **3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. Verb. m. § 22 BauNVO)**

Für das gesamte Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei die Länge einzelner oder aneinander gebauter Gebäude insgesamt höchstens 25 m betragen darf.

### **4. Grünordnerische Festsetzungen**

#### **4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB**

Die zur Kompensation der Eingriffe im Sinne des § 8 BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind durchzuführen.

4.1.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen und zu lagern.

- 4.1.2 Pro 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm 2 x v., o.B., alte Sorten der Landschaft, zu pflanzen (sh. Gehölzliste).

Altbäume sind zu erhalten und werden bei der Pflanzverpflichtung berücksichtigt.

- 4.1.3 Die Talwiese ist zu einer extensiven, Struktur- und artenreichen Wiese in Vernetzung mit bachbegleitenden Gehölzen, Seggenrieden und Hochstaudenfluren zu entwickeln.

Hinweis:

- *50 % der randlichen Fläche ist ab dem 01. September zu mähen, im folgenden Jahr im September die andere Hälfte (sh. Planteil B - Ersatzfläche Nr. I). Die Streu ist abzutransportieren. Ziel der zeitlich versetzten Mahd ist der Erhalt von krautigen Strukturen, die viele Tierarten zur Entwicklung brauchen.*
- *Beginn der ersten Heumahd ab dem 01. Juli und der zweiten Mahd ab Anfang September (sh. Planteil B- Ersatzfläche Nr. II).*
- *Pflege der Obstbäume durch einen Kronenaufbauschnitt und Entfernen der Schößlinge. Einmalige Heumahd ab dem 01. Juli (sh. Planteil B - Ersatzfläche Nr. III).*
- *Zweimalige Mahd der nährstoffreichen Mädesüß- und Brennesselfläche und Abtransportieren der Streu. Die stark vernäzte Seggen-Dreiecksfläche ist nur einmal im Juli zu mähen, um das Sikkessionsstadium zu erhalten (sh. Planteil B - Ersatzfläche Nr. IV).*
- *Die gesamte Wiesenfläche darf nach dem 01. März nicht mehr bearbeitet werden (eggen, schleifen und walzen).*
- *Kein Dünge- und Pestizideinsatz.*

- 4.1.4 Östlich des Hohlweges ist eine Anpflanzung mit Laubgehölzen durchzuführen (sh. Gehölzliste).

Pflanzung: 6-reihig, Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m, Reihenabstand 1,5 m

Pflanzgut: Standortgerechte Laubgehölze (sh. Gehölzliste)

- 4.1.5 Renaturierung des Vorfluters und Pflanzung von bachbegleitenden Gehölzen (sh. Gehölzliste).

Pflanzgut: Standortgerechte Laubgehölze (sh. Gehölzliste)

## **4.2 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten (§ 9 (1) 25 BauGB)**

- 4.2.1 Die im Plan gekennzeichneten Gehölze und andere Vegetationsbestände sind zu erhalten und entsprechend DIN 18920 zu schützen.

- 4.2.2 Die im Plan dargestellten Flächen sind wie folgt zu bepflanzen:

Pflanzung nach DIN 18916

Baumpflanzungen im Straßenraum

Pflanzgut: sh. Gehölzliste

Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Pflanzgut: sh. Gehölzliste

4.2.3 Auf den entstehenden Einzelgrundstücken ist pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein „Hausbaum“ (sh. Gehölzliste) zu pflanzen. Hiervon ist mindestens ein Baum im Vorgarten anzuordnen.

### **4.3 Durchführung der grünordnerischen Festsetzungen**

Die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken sowie durch die Erschließung. Die Kosten für die Flächen und Maßnahmen werden diesen wie folgt zugeordnet:

#### Verkehrsflächen

Maßnahmen und dazugehörige Flächen der öffentlichen Grünflächen des Plangebiets Teil A.

Die Zuordnung erfolgt nach Gesamtaufwand und ist Teil des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes gem. § 129 BauGB.

#### Baugrundstücke westlich der Straße „Auf dem Nassen“ (Parz. Nr. 568/7, 568/8, 569/1)

Maßnahmen auf der privaten Grünfläche (Parz. Nr. 568/8, 569/1)

Die Maßnahmen sind durch die jeweiligen Eigentümer der Baugrundstücke zu realisieren. Die Kosten werden auf die zugeordneten Grundstücke entsprechend der überbaubaren Grundstücksfläche verteilt. Darüber hinaus erfolgen Festsetzungen auf den Baugrundstücken selbst.

#### Baugrundstücke östlich der Straße „Auf dem Nassen“

Maßnahmen und dazugehörige Flächen der öffentlichen Grünflächen des Plangebiets Teil B.

Die Kosten der Ausgleichsflächen werden auf die zugeordneten Grundstücke entsprechend der überbaubaren Grundstücksfläche verteilt.  
Darüber hinaus erfolgen Festsetzungen auf den Baugrundstücken selbst.

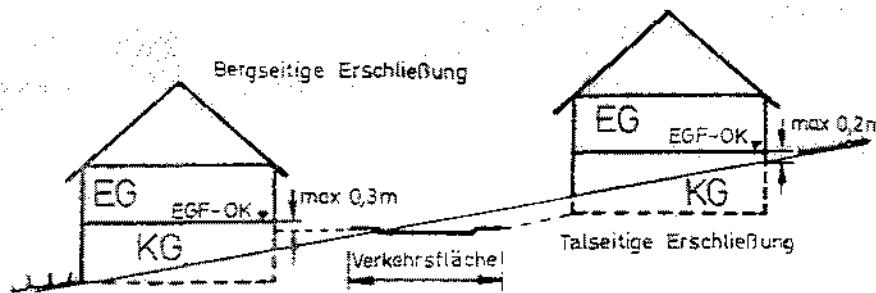
## **5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)**

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OK EGF) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,30 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen.

Bei talseitiger Erschließung darf die OK EGF nicht mehr als 0,20 m über höchstem, bergseitig angrenzendem, natürlichem Gelände hinausragen.

Die Traufhöhe darf maximal 3,80 m betragen. (Als Traufhöhe gilt das Maß von OK EGF bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut).

### Systemskizze



## E) BAUORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 1. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO

#### 1.1 Dachform und Dachgestaltung

Im gesamten Planbereich ist auf Haupt- und Nebengebäuden nur das geneigte Dach zulässig. Die Dachneigung ist nur von 25° - 45° zulässig.

Die Dachdeckung darf landschaftsbedingt nur schwarz, dunkelbraun oder anthrazitfarben ausgeführt werden.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis maximal  $\frac{1}{2}$  der Trauflänge bei einem Mindestabstand von 1,50 m zu den Giebelwänden bzw. bei Walmdächern zum Gratsparren zulässig.

Bei Doppelhausbebauung ist die Dachneigung der Gebäude aufeinander abzustimmen bzw. anzupassen.

#### 1.2 Einfriedigungen

Eine Abgrenzung im Bereich der Vorgärten entlang der Straße darf nur durch Einfriedigungen von maximal 80 cm Höhe über Oberkante Straße vorgenommen werden. Als Einfriedigungen sind vorzugsweise senkrechte bzw. waagerechte Holzlattenzäune sowie Laubgehölzhecken (z. B. Hainbuche, Rotdorn) zu verwenden.

## **A N H A N G**

### **Gehölzliste (Pflanzung nach DIN 18916)**

#### **1. Pflanzung von Obstbäumen**

Pflanzgut: Halb- bzw. Hochstamm 2 x v., 10-12 STU

wahlweise alte Sorten der Landschaft:

Äpfel: Bohnapfel, Klarapfel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambur, Sternrenette usw.

Birnen: Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Alexander Lukas usw.

Kirschen: Hedelfinger, Herzkirsche usw.

Pflaumen: Hauszwetschge, Bühler usw. Mirabellen, Quitten usw.

#### **2. Pflanzung von Hausbäumen**

Hochstämme: 3 x v., 12 - 14 STU

wahlweise:

*Tilia cordata* (Winterlinde)

*Juglans regia* (Walnuß)

Obstbaum

#### **3. Pflanzung von Straßenbäumen**

Hochstämme: 3 x v., 14 - 16 STU

wahlweise:

*Aesculus hippocastaneum* (Kastanie)

*Juglans regia* (Walnuß)

*Tilia platyphyllos* (Sommerlinde)

#### **4. Anpflanzung Hohlweg**

Heister: 2 x v., 50-100, o. B.

*Acer campestre* (Feldahorn)

*Malus communis* (Wildapfel)

*Pirus communis* (Wildbirne)

Sträucher: 2 x v., 50 - 100, o. B.  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Corylus avellana (Haselnuß)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rosa canina (Heckenrose)  
Rubus fruticosus (Brombeere)  
Sambucus nigra (Holunder)

## **5. Anpflanzung Bach**

Heister: 2 x v., 150-170, o. B.  
Alnus glutinosa (Schwarzerle)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Salix viminalis (Korbweide)