

# Textteil

---

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

---

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

#### 1.1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig sind.

In Anwendung des § 1 (10) BauNVO ist der auf Parzelle 406 (vorm. 102/3) errichtete Pferdestall für die Haltung eines Reitpferdes als Nebenanlage im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig.

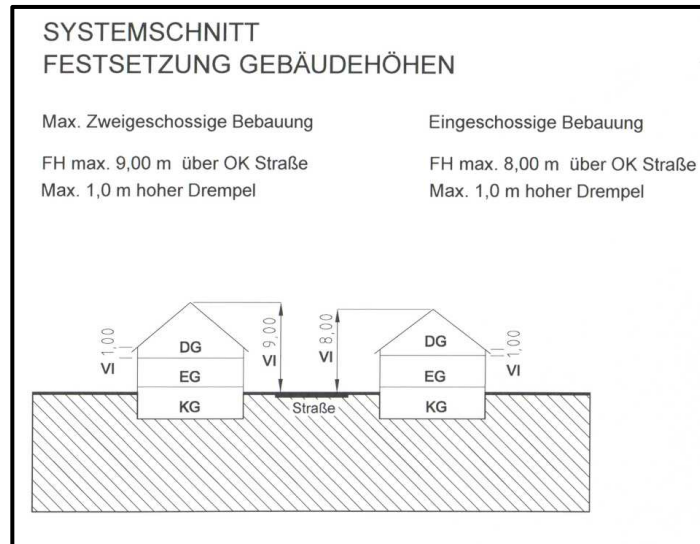
### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.2.1 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Firsthöhen (FH) der Gebäude werden gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wie folgt festgesetzt:

- WA-Gebiet für 1-geschossige Bauweise (I) = FH max. 8,0 m.  
Die Firsthöhe wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte von der Oberkante Dachhaut am First bis zur ausgebauten Straßenoberkante (Gehweg). Bei mehreren Erschließungsstraßen am Grundstück ist die höherliegende Straße maßgebend.
- WA-Gebiet für 2-geschossige Bauweise (II) = FH max. 9,0 m.  
Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachraum unter Dachschrägen zulässig. Die Firsthöhe wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte von der Oberkante Dachhaut am First (OK DF) bis zur ausgebauten Straßenoberkante (Gehweg). Bei mehreren Erschließungsstraßen am Grundstück ist die höherliegende Straße maßgebend.

Über diese max. Firsthöhen hinaus können einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte und Schornsteine ausnahmsweise zugelassen werden.



### 1.2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 16 (6) BauNVO)

Die nach § 19 (2) BauNVO zu ermittelnde zulässige Grundfläche darf durch Terrassen insgesamt um bis zu 30 m<sup>2</sup> überschritten werden.

### 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; §§ 14 und 23 BauNVO)

Terrassen bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> sowie nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gleiches gilt für Garagen, Carports, untergeordnete Nebenanlagen, Wintergärten und sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach landesrechtlichen Bestimmungen in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Das Volumen dieser Gebäude oder Gebäudeteile darf außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jeweils bis zu 50 m<sup>3</sup> betragen.

### 1.4 Beschränkung der Wohnungszahl (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude max. 2 eigenständige Wohneinheiten zulässig.

### 1.5 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

(§§ 9 (1a) und 135 a-c BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr. 15, 20 + 25 BauGB)

Die in der Planzeichnung nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie die nach § 9 (1) Nr. 15 + 20 BauGB dargestellten Ausgleichsflächen einschließlich der darauf durchzuführenden Maßnahmen sowie darüber hinaus erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind anteilig den Erschließungs- und Baumaßnahmen als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

	Potenzielle Eingriffsfläche	Ausgleichsfläche
<b>Allgemeines Wohngebiet (GRZ = 0,4)</b>	<b>24.254 m<sup>2</sup></b>	<b>88,73 %</b>
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>3.080 m<sup>2</sup></b>	<b>11,27 %</b>
<b>Eingriffsfläche gesamt = Gesamtkompensationsbedarf</b>	<b>27.334 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<i>Neue Baulandfläche</i>	<i>334 m<sup>2</sup></i>	<i>Ausgleich nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich</i>

## 1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

### A 1 Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage)

- Anpflanzung einer maximal 4-reihigen Strauch-Baumhecke gemäß Pflanzliste (Ziff. 1.7) mit beidseitig vorgelagertem Wildkrautsaum (Selbstberausung) entlang der Bebauungsgrenze.
- Anpflanzung von je 1 Obstbaum pro 100 qm Fläche gemäß Pflanzliste (Ziff. 1.7).
- Anlage der übrigen Fläche als mageres und artenreiches Grünland – empfohlene Saatgutmischungen gemäß Pflanzliste (Ziff. 1.7).

### A 2 Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Spielplatz, Parkanlage)

### A 3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen im WA-Gebiet

Anpflanzung von heimischen Laubbäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste (Ziff. 1.7)

#### WA-Gebiete (private Hausgärten)

- Anpflanzung von Laub- und Blütensträuchern auf mindestens 10 % der jeweiligen Grundstücksfläche gemäß Pflanzliste (Ziff. 1.7).
- Anpflanzen mindestens eines heimischen Laub- oder Obstbaumes je Grundstück gemäß Pflanzliste (Ziff. 1.7)
- Überdachte Stellplätze (Carports) sowie freiliegende geschlossene Garagenwände sind mit Kletterpflanzen zu beranken (gem. Pflanzliste Ziff. 1.7) sowie Flachdächer mit weniger als 15° Neigung mit mindestens 10 cm kulturfähigem Substrat abzudecken und standortgerecht extensiv zu begrünen.

## 1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Gemäß Landespflegerischem Planungsbeitrag werden folgende Anpflanzungen empfohlen:

Pflanzlisten

<b>Laubbäume (16/18 cm)</b>	
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Linde	<i>Tilia spec.</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Purpur-Kastanie	<i>Aesculus carnea 'Briotii'</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Ulme	<i>Ulmus spec.</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Sand-Birke	<i>Carpinus betulus</i>

<b>Obstbäume (10/12 cm)</b>	
<u>Äpfel:</u>	<u>Birnen:</u>
Rheinischer Bohnapfel	Gute Luise
Danziger Kantapfel	Gellerts Butterbirne
Rheinischer Krummstiel	Conference
Rheinische Schafsnase	Tongern
Winterrambour	Pastorenbirne
Landsberger Renette	Clapps Liebling
Rote Sternrenette	Frühe aus Travoux
Schöner aus Boskoop	Triumph aus Vienne
Roter Bellefleur	
Winterstettiner	
Luxemburger Renette	
 <u>Pflaumen:</u>	 <u>Kirschen:</u>
Deutsche Hauszwetschge	Frühe Rote Meckenheimer
Bühler Frühzwetschge	Büttners Rote Knorpelkirsche
Auerbacher	Große Schwarze Knorpelkirsche
"Zimmers" Zwetschge	Schattenmorelle
Ontario Pflaume	Morellenfeuer
Große Grüne Reneclode	Ludwigs Frühe

<b>Laub- und Blütensträucher (2 x v., 60 – 100 cm)</b>	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Feuer-Ahorn	<i>Acer ginnala</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Schmetterlingsstrauch	<i>Buddleia davidii</i>
Hainbuche	<i>Cornus spec.</i>

Hartriegel	<i>Carpinus betulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Dorn	<i>Crataegus spec.</i>
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Deutzie	<i>Deutzia x magnifica</i>
Forsythie	<i>Forsythia intermedia</i>
Zaubernuss	<i>Hamamelis spec.</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Ranunkelstrauch	<i>Kerria japonica</i>
Kolkwitzie	<i>Kolkwitzia amabilis</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gartenjasmin	<i>Philadelphus spec.</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Feuerdorn	<i>Pyracantha spec.</i>
Johannisbeere	<i>Ribes spec.</i>
Wild-Rose	<i>Rosa spec.</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Spierstrauch	<i>Spiraea spec.</i>
Flieder	<i>Syringa spec.</i>
Schneeball	<i>Viburnum spec.</i>
Weigelie	<i>Weigela spec.</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>

<b>Kletterpflanzen</b>	
Akebie, Klettergurke	<i>Akebia quinata</i>
Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophylla</i>
Trompetenblume	<i>Campsis radicans</i>
Baumwürger	<i>Celastrus orbiculatus</i>
Clematis	<i>Clematis, Wildarten und -sorten</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Winterjasmin	<i>Jasminum nudiflorum</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera in Arten und Sorten</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> <i>- tricuspidata 'Veitchii'</i>
Schlingknöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>
<b>Mindestpflanzqualität:</b>	Je angefangene 3 m Außenwandlänge mind. 2 Pflanzen

<b>Grünlandeinsaat (10/12 cm)</b>	<b>[kg/ha]</b>	<b>%</b>
Rot-Schwingel	<i>Festuca rubra</i> 15	40
Wiesen-Rispengras	<i>Poa pratensis</i> 5	14
Wiesen-Lieschgras	<i>Phleum pratense</i> 5	14
Deutsches Weidelgras	<i>Lolium perenne</i> 3	8

Kammgras	<i>Cynosurus cristatus</i>	1	3
Weiß-Klee	<i>Trifolium repens</i>	3	8
Sumpf-Hornklee	<i>Lotus uliginosus</i>	2	5
Kleiner Klee	<i>Trifolium dubium</i>	2	5
Rot-Klee	<i>Trifolium pratense</i>	1	3
	$\Sigma$	37	100
Alternativ dürfen als Grünlandeinsaat auch bienen- und insektenfreundliche Saadmischungen, wie etwa „ <i>Veitshöchheimer Bienenweide</i> “, „ <i>Lebensraum 1</i> “ [ <i>Produktnamen der Fa. Saaten Zeller, Eichenbühl-Guggenberg</i> ] oder ähnlich verwendet werden.			

## **2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 88 (1) und (6) Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz

### **2.1 Einfriedungen**

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind Einfriedungen über eine Höhe von 0,7 m nur mit lebenden Hecken zulässig.

### **2.2 Stützmauern**

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig. Sie sind zu begrünen.

### **2.3 Dachgestaltung**

Zulässige Dachneigungen: 30° – 45°

Der Dremmel darf max. 1,20 m betragen (senkrechte Höhendifferenz zwischen Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss und Dachtraufe - Schnittlinie zwischen Dachhaut und Fassadenebene -)

Zulässig sind landschaftstypische Satteldächer und davon abgewandelte Dachformen mit verschiedenen geneigten und gegeneinander versetzten Flächen. Untergeordnete Nebengebäude bis zu 50 m<sup>3</sup> Volumen sind, ebenso wie Garagen und Carports, auch mit Flachdächern zulässig.

Die Dachform der Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser muss dem Hauptdach entsprechen. Sie sind nur als Einzel- oder Doppelgaube mit einer Breite bis max. 4,50 m zulässig. Sie dürfen die Firstlinie nicht unterbrechen und müssen zur Traufe einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

Dachflächenfenster und Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,50 m, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser von 2,00 m zum Ortgang einhalten.

Nicht zulässig sind folgende Dachformen:  
Pulldächer, Mansarddächer, Zeltdächer und Sheddächer.

Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen.

#### **2.4 Fassadengestaltung**

Grelle Farben oder die Verwendung von Baustoffen aus buntem Kunststoff sowie Fassadenplatten sind nicht zulässig. Ausnahmen können im Falle eines technischen Erfordernisses oder bei Verwendung von Sonnenkollektoren gestattet werden.

#### **2.5 Freiflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzflächen befestigt werden, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit Anpflanzungen gem. Ziff. 1.7 einzufrieden. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen etc. sind nur wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. breutfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc., zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.

#### **2.6 Freihaltezone Wendebereich**

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten 1,0 m breiten Freihaltezone des Wendeplatzes sind Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 15 cm sowie Einfriedungen unzulässig.

---

### **3 Hinweise**

---

#### **3.1 Bodendenkmale**

Archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16-22 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Festung Ehrenbreitstein, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, die unter der Rufnummer (0261) 6675-3000 zu erreichen ist. Die Funde sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 16 und 17 DSchG). Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt rechtzeitig anzuzeigen (mind. 1 Woche vorher), damit möglichst schon während der Erdarbeiten die archäologischen Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren.

### **3.2 Energieversorgung**

Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.

Bei tieferen Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden sind spezielle Auflagen einzuhalten, um keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern zu verursachen (Einzelfallprüfung).

Die Abstände von vorgesehenen Bepflanzungen zu den geplanten / vorhandenen Leitungen sind gem. VDE-Bestimmungen und dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.

### **3.3 Fernmeldeanlagen**

Bei Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom vermieden werden. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorab in die genaue Lage der Anlagen einweisen lassen: Bezirksbüro Netze (BBN), Robert-Bosch-Str. 12, 56727 Mayen, Tel.: 02651/980-400.

### **3.4 Leitungen und Anlagen an der Grundstücksgrenze**

Im Bereich der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen können sich Leitungen und Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes befinden (Trinkwasser, Abwasser, Gas). Vorhandene Leitungen und Schächte dürfen nicht überbaut werden. Daher ist mindestens zwei Wochen vor Baubeginn bei der Energieversorgung Mittelrhein, hier vertreten durch die Energienetze Mittelrhein, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz, Tel.: 0261/2999-0, eine Abstimmung durchzuführen und erforderlichenfalls die Lage der Leitungen und Anlagen zu deren Schutz zu orten.

Die Lage der Abwasserleitungen im öffentlichen Raum sowie deren Nutzung (Regen-, Schmutz- oder Mischwasserkanal) wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Örtliche Abweichungen sind möglich. Bei Arbeiten in diesen Bereichen sind daher die Werke zu kontaktieren.

### **3.5 Freianlagen**

Zusammen mit den Bauanträgen soll für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan eingereicht werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist.

Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

### **3.6 Oberboden**



Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden; hierbei ist die DIN 18.915 zu beachten.

### **3.7 Regenwasserrückhaltung**

Sofern das unverschmutzte Oberflächenwasser zu Brauchwasserzwecken genutzt wird, ist die Empfehlung des Bundesgesundheitsamtes (BGA; siehe Bundesgesundheitsblatt 11/93, S. 488) zu beachten. Ergänzend wird auf den Inhalt des § 10 (4) LBauO hingewiesen.

### **3.8 Baugrunduntersuchungen**

Baugrunduntersuchungen werden vor Baubeginn empfohlen.

### **3.9 Grünschnitt**

Als Entwicklungspflege des Grünlandes (A 1) im Bereich der ehemaligen Ackerfläche ist in den ersten 3 Jahren eine mindestens 3-malige jährliche Mahd notwendig. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.

Als Entwicklungspflege des Wildkrautsaumes (A 1) ist eine 2-3-malige Mahd in den ersten 3-5 Jahren notwendig.

Im Anschluss sollte eine Pflegemahd in mehrjährigen Abständen - frühestens September (Schnitthöhe nicht unter 10 cm) erfolgen.

Im Bereich der anzulegenden Obstwiese (A 1) ist eine zweimalige Mahd pro Jahr ab Mitte Juni und Anfang September oder eine extensive Beweidung mit max. 2 GV/ha notwendig.

### **3.10 Allgemeiner Artenschutz**

Auf die Bestimmungen der §§ 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum allgemeinen Artenschutz wird hingewiesen.

Remagen, 03.06.2019

(Siegel)

Björn Ingendahl  
Bürgermeister