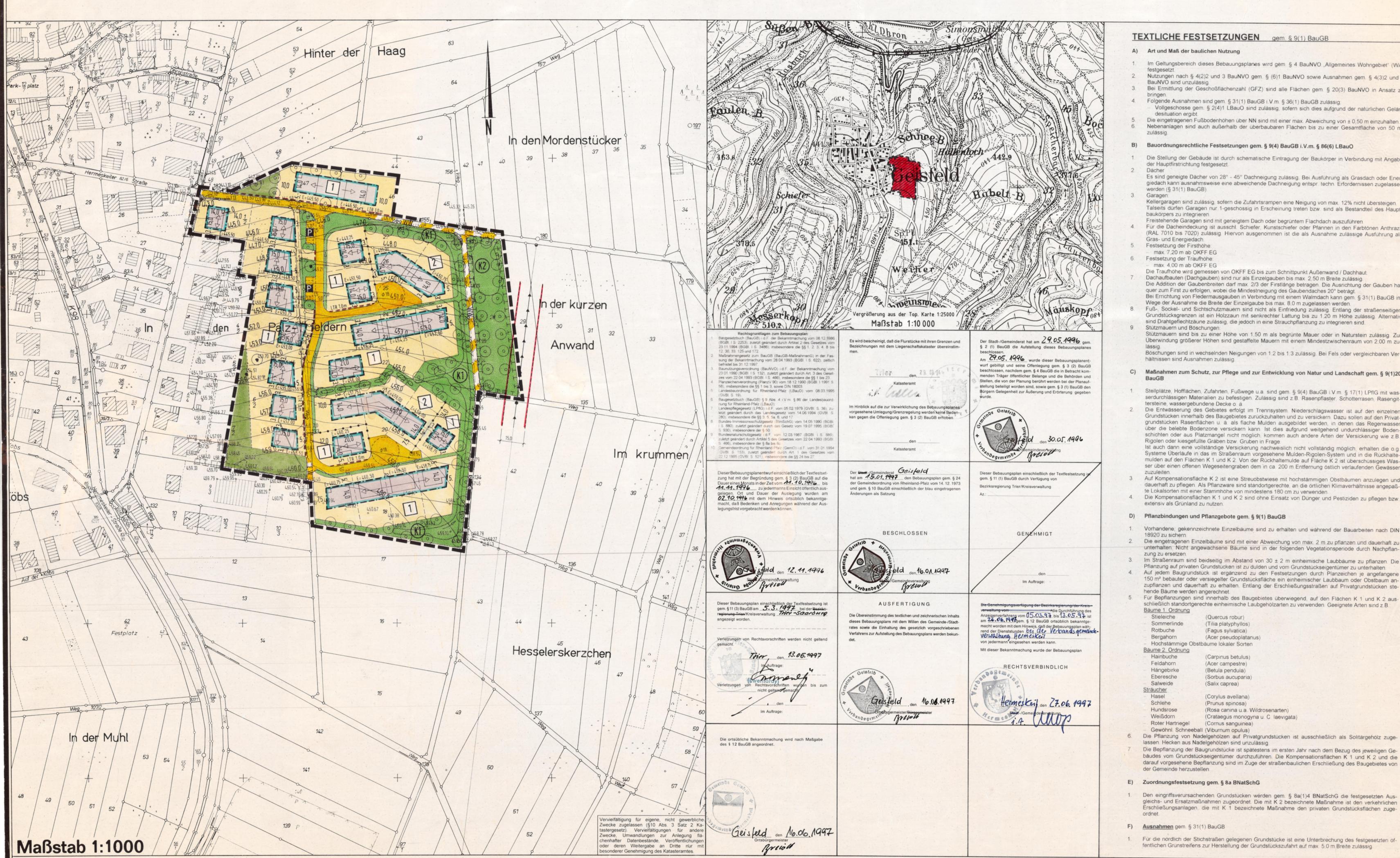
# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE GEISFELD Teilgebiet "In den Palzfeldern"



#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

#### A) Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. § 4 BauNVO "Allgemeines Wohngebiet" (WA)
- Nutzungen nach § 4(2)2 und 3 BauNVO gem. § (6)1 BauNVO sowie Ausnahmen gem. § 4(3)2 und 5
- 3. Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gem. § 20(3) BauNVO in Ansatz zu 4. Folgende Ausnahmen sind gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB zulässig:
- Vollgeschosse gem. § 2(4)1 LBauO sind zulässig, sofern sich dies aufgrund der natürlichen Gelän-Die eingetragenen Fußbodenhöhen über NN sind mit einer max. Abweichung von ± 0,50 m einzuhalten.
- 6. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Gesamtfläche von 50 m²

#### B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(6) LBauO

- 1. Die Stellung der Gebäude ist durch schematische Eintragung der Baukörper in Verbindung mit Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt
- Es sind geneigte Dächer von 28° 45° Dachneigung zulässig. Bei Ausführung als Grasdach oder Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen
- Kellergaragen sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 12% nicht übersteigen. Talseits dürfen Garagen nur 1-geschossig in Erscheinung treten bzw. sind als Bestandteil des Haupt-
- Freistehende Garagen sind mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach auszuführen. Für die Dacheindeckung ist ausschl. Schiefer, Kunstschiefer oder Pfannen in den Farbtönen Anthrazit (RAL 7010 bis 7020) zulässig. Hiervon ausgenommen ist die als Ausnahme zulässige Ausführung als
- Festsetzung der Firsthöhe
- Festsetzung der Traufhöhe: max. 4,00 m ab OKFF EG
- Die Traufhöhe wird gemessen von OKFF EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben bis max. 2,50 m Breite zulässig. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 2/3 der Firstlänge betragen. Die Ausrichtung der Gauben hat quer zum First zu erfolgen, wobei die Mindestneigung des Gaubendaches 20° beträgt.
- Bei Errichtung von Fledermausgauben in Verbindung mit einem Walmdach kann gem. § 31(1) BauGB im Wege der Ausnahme die Breite der Einzelgaube bis max. 8,0 m zugelassen werden. Fuß-, Sockel- und Sichtschutzmauern sind nicht als Einfriedung zulässig. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist ein Holzzaun mit senkrechter Lattung bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Alternativ
- sind Drahtgeflechtzäune zulässig, die jedoch in eine Strauchpflanzung zu integrieren sind. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m als begrünte Mauer oder in Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 2,00 m zu-
- Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig

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

- 1. Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten, Fußwege u.a. sind gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 17(1) LPflG mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke o. ä.
- 2. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken innerhalb des Baugebietes zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sollen auf den Privatgrundstücken Rasenflächen u. ä. als flache Mulden ausgebildet werden, in denen das Regenwasser über die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies aufgrund weitgehend undurchlässiger Bodenschichten oder aus Platzmangel nicht möglich, kommen auch andere Arten der Versickerung wie z.B. Rigolen oder kiesgefüllte Gräben bzw. Gruben in Frage.
- Ist auch dann eine vollständige Versickerung nachweislich nicht vollständig möglich, erhalten die o.g. Systeme Überläufe in das im Straßenraum vorgesehene Mulden-Rigolen-System und in die Rückhaltemulden auf den Flächen K 1 und K 2. Von der Rückhaltemulde auf Fläche K 2 ist überschüssiges Wasser über einen offenen Wegeseitengraben dem in ca. 200 m Entfernung östlich verlaufenden Gewässer
- Auf Kompensationsfläche K 2 ist eine Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Als Pflanzware sind standortgerechte, an die örtlichen Klimaverhältnisse angepaßte Lokalsorten mit einer Stammhöhe von mindestens 180 cm zu verwenden.
- 4. Die Kompensationsflächen K 1 und K 2 sind ohne Einsatz von Dünger und Pestiziden zu pflegen bzw. extensiv als Grünland zu nutzen.

#### D) Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1) BauGB

- 1. Vorhandene, gekennzeichnete Einzelbäume sind zu erhalten und während der Bauarbeiten nach DIN 2. Die eingetragenen Einzelbäume sind mit einer Abweichung von max. 2 m zu pflanzen und dauerhaft zu
- 3. Im Straßenraum sind beidseitig im Abstand von 30 ± 2 m einheimische Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzung auf privaten Grundstücken ist zu dulden und vom Grundstückseigentümer zu unterhalten. 4. Auf jedem Baugrundstück ist ergänzend zu den Festsetzungen durch Planzeichen je angefangene 150 m² bebauter oder versiegelter Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Erschließungsstraßen auf Privatgrundstücken ste-
- 5. Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes überwiegend, auf den Flächen K 1 und K 2 ausschließlich standortgerechte einheimische Laubgehölzarten zu verwenden. Geeignete Arten sind z.B. Bäume 1. Ordnung
  - Stieleiche Sommerlinde (Tilia platyphyllos) Rotbuche (Fagus sylvatica) Bergahorn (Acer pseudoplatanu Hochstämmige Obstbäume lokaler Sorter Bäume 2. Ordnung
  - Hainbuche (Carpinus betulus) Feldahorn (Acer campestre) Hängebirke (Betula pendula) Eberesche (Sorbus aucuparia) Salweide (Salix caprea)
  - Hasel (Corylus avellana) Schlehe (Prunus spinosa) Hundsrose (Rosa canina u.a. Wildrosenarten) Weißdorn (Crataegus monogyna u. C. laevigata) Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Gewöhnl. Schneeball (Viburnum opulus) Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf Privatgrundstücken ist ausschließlich als Solitärgehölz zugelassen. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
- Die Bepflanzung der Baugrundstücke ist spätestens im ersten Jahr nach dem Bezug des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer durchzuführen. Die Kompensationsflächen K 1 und K 2 und die darauf vorgesehene Bepflanzung sind im Zuge der straßenbaulichen Erschließung des Baugebietes von der Gemeinde herzustellen.

### E) Zuordnungsfestsetzung gem. § 8a BNatSchG

1. Den eingriffsverursachenden Grundstücken werden gem. § 8a(1)4 BNatSchG die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Die mit K 2 bezeichnete Maßnahme ist den verkehrlichen Erschließungsanlagen, die mit K 1 bezeichnete Maßnahme den privaten Grundstücksflächen zuge-

#### F) Ausnahmen gem. § 31(1) BauGB

1. Für die nördlich der Stichstraßen gelegenen Grundstücke ist eine Unterbrechung des festgesetzten öffentlichen Grünstreifens zur Herstellung der Grundstückszufahrt auf max 5.0 m Breite zulässig

#### HINWEISE

- 1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2 abzuschieben und einer
- sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Die im Plan dargestellten Entwässerungseinrichtungen und Rückhaltemulden werden in Lage und Ausdehnung im Rahmen der Entwässerungsplanung detailliert. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrun-
- des ist ggfs. durch ein Bodengutachten zu untersuchen. Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von ca. 50 l/m² bedachter Grundfläche aufzufangen und als
- Brauchwasser in den Gebäuden zu verwenden (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung u.a.). Die Zisternen werden mit Überläufen an das Entwässerungssystem für Niederschlagswasser angeschlossen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054

DIE MIT (H) BEZEICHNETEN ERLÄUTERUNGEN GELTEN ALS HINWEISE, ALLE ÜBRIGEN ALS FESTSETZUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE, Z.B.

ART DER BAULICHEN FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE GRUNDFLÄCHENZAHL GESCHOSSFLÄCHENZAHL

HINWEIS AUF NUTZUNGSSCHABLONE

#### **BAUWEISE, BEGRENZUNGEN**

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

● ● ● ● ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

--- - VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE (H)

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

WIRTSCHAFTSWEG FW FUSSWEG

ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

# GRÜNFLÄCHEN, LANDESPFLEGEFLÄCHEN, PFLANZBIN-

## ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

- PRIVATE GRÜNFLÄCHE UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- MASSNAHMEN-NR. KOMPENSATIONSFLÄCHE, Z.B. ENTWÄSSERUNGSGRABEN

#### RÜCKHALTEMULDE ERHALTUNG EINZELBAUM

ANPFLANZEN EINZELBAUM

#### SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN

→ HAUPTFIRSTRICHTUNG VORH. GELÄNDEHÖHE ÜBER NN

E=453,5 FESTGESETZTE EG-HÖHE ÜBER NN, Z.B.

#### SCHUTZSTREIFEN DER FREILEITUNG, 20 KV LTR LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VG-WERKE

#### **BESTANDSANGABEN**

DIE FÜR DIE DARSTELLUNG DES BESTANDES VERWENDETEN SIGNATUREN ENTSPRECHEN, SOWEIT NICHT AUF-GEFÜHRT DEN ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERKARTEN UND VERMESSUNGSRISSE IN RHL. PFALZ.

## **NUTZUNGSSCHABLONEN**

| 1 | WA  |     | 2 | WA  |     |
|---|-----|-----|---|-----|-----|
|   | I   | Ê   |   | I   | ÉD  |
|   | 0,4 | 0,8 |   | 0,4 | 0,8 |

BIELEFELD+GILLICH

STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA MAARSTR. 25 · TRIER · T. 24026 · F. 24028

Gemarkung Geisfeld