

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB]

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans

“Allgemeines Wohngebiet (WA)”

gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die in der BauNVO § 4 (3) Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe), Ziff. 5 (Tankstellen) und § 14 (1) -Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung- nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Ziff.1 BauGB]

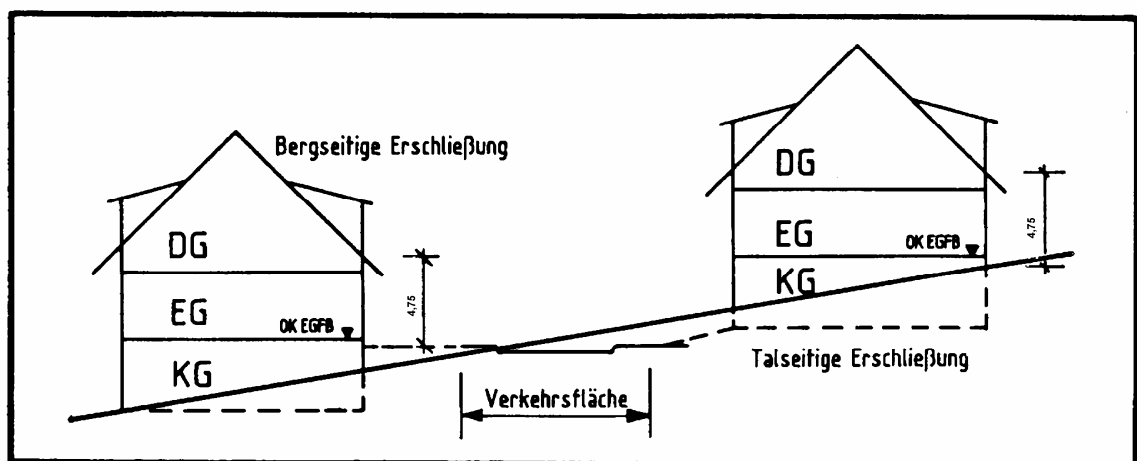
2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl des Vollgeschosse ist auf II als Höchstgrenze festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländebedingungen bedingt, im Mittel mehr als 1,40 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragendes Keller- geschoß, im Sinn des § 2 (4) LBauO handelt.

2.2 Höhe der baulichen Anlage

Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit Außenkante der Dachhaut) wird mit maximal 4,75 m festgesetzt; sie wird bei berg- seitiger Erschließung ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche gemessen, bzw. bei talseitiger Erschließung des Gebäudes ab höchster angren- zender natürlicher Geländeoberfläche.



Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m gemessen in Gebäudemitte am tiefsten angrenzenden natürlichen Gelände.

2.3 Grundflächenzahl

GRZ 0,3

2.4 Geschoßflächenzahl

GFZ 0,6

2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen [§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB]

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze (in und außerhalb von Garagen) nachzuweisen. Die Garageneinfahrt kann nicht als Stellplatz gewertet werden.

Die Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Es wird empfohlen, Stellplätze einschließlich Zufahrt, bzw. Garagenzufahrt, sowie Gebäudezuwege und Hofflächen in wasserdurchlässigem Material (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.) zu befestigen, damit das anfallende Niederschlagswasser an Ort und Stelle versickern kann.

2.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen -Sichtflächen- [§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB]

In den Einmündungsbereichen der Straßen sind innerhalb der Sichtfelder sichtbehindernde Anlagen (Anpflanzungen, Mauern, etc.) über 0,80 m Höhe nicht zulässig. Hochstämmige Laubgehölze sind zugelassen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) 1 + 2 BauGB]

3.1 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planurkunde festgesetzt.

3.3 Stellung der baulichen Anlage

Die Firstrichtung wird grundsätzlich freigestellt, jedoch sind die Gebäude parallel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen [§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO]

1.1 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das geneigte Dach in Form des Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, oder des versetzten Pultdaches zulässig. Bei versetzten Pultdächern darf die Versatzhöhe maximal 1,00 m betragen.

1.2 Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für das Hauptgebäude eine Dachneigung von 25° bis 45° festgesetzt.
Bei Garagen ist eine Dachneigung von 0° - 45° zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig.

Die Summe der Gaubenlängen darf insgesamt 2/3 der Gebäudelänge (gemessen am Mauerwerk Dachgeschoß) nicht überschreiten. Es ist ein Abstand von mindestens 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten.

1.4 Dacheindeckung

Im Geltungsbereich darf die Dacheindeckung nur dunkelfarbig (schiefergrau, grau, braun; RAL-Farben 7009-7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8014, 8019, 8022, 8028) ausgeführt werden. Sie ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild von Oberwesel-Dellhofen vorhandene Eindeckung, wie beispielsweise Schiefer, Pfannen und Metall (Stehfalz), anzupassen. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf der Dachoberfläche sind zulässig.

1.5 Äußere Gestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude blanke Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grell-bunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Natursteinmauerwerk, etc. zu verwenden.

1.6 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind als niedrige Mauern (max. 0,80 m Höhe), Hecken, naturbelassene Holzzäune oder schmiedeeiserne Zäune zulässig, wobei die Gesamthöhe auf 1,20 m begrenzt wird.

2. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen auf privaten Grundstücken zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen [§ 9 (1) Ziff. 26 BauGB]

Soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen Böschungen oder Abstützungen auf anliegenden privaten Grundstücken erforderlich werden, sind diese auf einer Grundstücksbreite von bis zu 4,0 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zu dulden.

Landschaftsplanerische Festsetzungen

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

- 1.1 Zufahrten, KFZ-Stellplätze, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege sollten wasserdurchlässig befestigt werden. Geeignet sind z.B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite > 2 cm) oder Schotterrasen.

1.2 Ersatzflächen

Zur Erzielung des landespflegerischen Ausgleichs sind Maßnahmen auf externen Flächen erforderlich.

1.2.1 Geltungsbereich B

Flur 2, Flst. 155/2, und Flst. 124/1 teilweise, ca. 800 m nordöstlich von Geltungsbereich A, insgesamt ca. 21.000 m² groß.

Die gesamte Fläche ist gemäß der Beschreibung in Pkt. 6.3 des Landespflegerischen Planungsbeitrages herzustellen und zu pflegen.

2. Sonstige Anpflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB

2.1 Baumpflanzung im Vorgartenbereich der privaten Grundstücke

In jedem Vorgarten (Bereich zwischen Erschließungsstraße und dem Hauptgebäude) sind mindestens 2 hochstämmige Obstbäume oder 1 standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die eingezeichneten Standorte sind beispielhaft und können geringfügig variieren. Zur Erzielung eines möglichst einheitlichen Charakters bzw. einer möglichst harmonischen Außenwirkung sollte der Baum jedoch möglichst in der Mitte der Grundstücksbreite gepflanzt werden.

An Bäumen I. oder II. Ordnung sind heimische Arten aus der beigefügten Pflanzenliste oder zumindest Kulturformen der genannten Arten zu verwenden. Als Obstbäume sind alte Regionalsorten zu wählen, wie sie beispielhaft ebenfalls in der Pflanzenliste aufgeführt sind.

Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm,

Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, Stammumfang ab 7 cm, Stammhöhe 160-180 cm.

2.2 Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke

Im allgemeinen Wohngebiet ist in den gekennzeichneten Bereichen am Ost- bzw. Südrand des Planungsgebietes ein 3 bzw. 5 m breiter Gehölzstreifen zur Ortsrandeingrünung herzustellen. Auf den Flächen sind flächendeckende Gehölzflächen anzulegen, zusammengesetzt aus ca. 90 % Sträuchern und ca. 10 % Bäumen II. Ordnung, aus der nachfolgenden Pflanzenliste.

Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm,

Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

2.3 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB im öffentlichen und privaten Raum

a) Bäume

Bäume I. Ordnung

Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus carpinifolia - Feldulme

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyrausta - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Crataegus monogyna - Eingriff.
Weißdorn
Crataegus oxyacantha - Zweigriff.
Weißdorn
Euonymus europaeus -
Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb – Weichselkirsche
Prunus spinosa - Schlehe

Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Ribes alpinum - Johannisbeere
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pimpinellifolia -
Bibernellrose
Sambucus nigra - Schwarzer
Holunder
Viburnum lantana - Wolliger
Schneeball
Viburnum opulus -
Wasserschneeball

c) Obstbäume

Äpfel: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der Sorten 'Grahams Jubiläum' und 'Bittenfelder')

Bohnapfel	Gewürzluiken	Brettacher	Hauxapfel
Roter Boskoop	Schafsnase	Winterrambour	Rote Sternrenette

Birnen: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der 'Kirchensaller Mostbirne')

Alexander Lucas	Bosc's Flaschenbirne	Pastorenbirne	
	Weiler'sche Mostbirne		
Gute Graue	Gute Luise	Clapps Liebling	Gellerts Butterbirne

Pflaumen:

(Unterlage)

Hauszwetsche	Graf Althans
Frühzwetsche	
Lützelbachser Frühzwetsche	

(Sämling auf Prunus myrobalana-

Ortenauer	Zimmers
-----------	---------

Bühler Frühzwetsche

Kirschen:

(auf Vogelkirschensämling)

Geisepitter	Unterländer	Hausmüllers	Mitteldicke	Große Prinzess-
Kirsche	Schneiders	Späte	Knorpelkirsche	Hedelfinger
Riesenkirsche				
Frühe Rote	Meckenheimer	Büttners	rote Knorpelkirsche	

Mirabellen, Renekloden: (*Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage*)
 Nancymirabelle Große Grüne Reneklode Reneklode aus
 Oullins
 oder vergleichbare Regionalsorten.

Auf die Verwendung jeglicher Nadelgehölze ist – mit Ausnahme der heimischen Arten Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Gemeine Eibe (*Taxus baccata*) - zu verzichten.

Mindest-Pflanzqualitäten (**falls nicht anders angegeben**):

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

3. **Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25b BauGB**

Bei Verlust nachfolgend aufgeführter Biotopstrukturen und Einzelgehölze ist der Bestand – in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde - gleichwertig zu ersetzen.

Diese Bereiche sind gemäß DIN 18920 zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten. Dieser Schutz ist bei Bäumen bereits durch das einfache Abstecken bzw. Markieren des Traufbereiches der Bäume, bei sonstigen Biotopen mit Pflöcken in einem Abstand von ca. 3 m um sie herum zu erreichen. In diesen Bereichen ist das Befahren mit schwerem Gerät ebenso zu unterlassen wie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und -geräte.

- 3.1 Der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Gehölzbestand des bestehenden Spielplatzes auf Flst. 3, Flur 54/1 incl. der 4 Linden, sowie der Kirschbaum auf Flst. 3, Flur 107, sind zu erhalten.

4. **Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB sowie § 135 a und b BauGB)**

Alle Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den öffentlichen und privaten Grundstücken, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, in folgenden Anteilen zugeordnet:

Anteil gemeindliche Erschließungsanlagen: 18 %

Anteil private Grundstücke: 82 %

Die auf Grund der genannten Festsetzungen entstehenden Kosten können entsprechend der gemeindlichen Satzung gemäß § 135c BauGB in Höhe des

angegebenen Anteils von den Eigentümern der privaten Grundstücke erhoben, denen die Festsetzungen zugeordnet sind. Als Verteilungsmaßstab wird, gemäß § 135 b BauGB, die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen herangezogen.

(Erläuterung zu dieser Zuordnungs-Festsetzung s. landespflegerischer Planungsbeitrag).

- 5. Sonstige Maßnahmen zur Minderung der ökologischen Beeinträchtigungen**
Im Plangebiet sind - aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit (v. a. gegenüber Insekten) - Natriumdampf-Hochdrucklampen (bspw. Vialux, NAV E 70 W7E bzw. 50 W/E Standard oder vergleichbare Produkte) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (bspw. NA/SOX 35 W oder vergleichbare Produkte) zu verwenden.
- 6. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke**
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
 - 6.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten, sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
 - 6.2 Vorgärten dürfen nur bis zu einem Anteil von 50 % für Kfz.-Stellplätze, Zufahrten oder Eingänge genutzt werden. Der verbleibende Anteil der Vorgärten ist gärtnerisch zu gestalten bzw. zu unterhalten und darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

HINWEISE

1. Die Einrichtung von Zisternen zur Brauchwassernutzung ist zulässig und erwünscht.
Als Bemessung wird für die Zisternen ein Volumen von 10 m³ je 200 m² versiegelter Fläche empfohlen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist bei den Verbandsgemeindewerken zu melden.
2. Auf die Aussagen des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Schutz von Boden und Grundwasser, zu sonstigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zu den sonstigen vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen (Pflanzungen, Ansaaten etc.) wird hingewiesen.
Der landespflegerische Planungsbeitrag wird zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Verbandsgemeinde St. Goar-Oberwesel zu jedermanns Einsicht während der Dienststunde bereitgehalten.
3. Die Kompensationsmaßnahmen im privaten Raum (auf den Ersatzflächen) sind möglichst unmittelbar nach Abschluss der Erschließungsarbeiten, spätestens aber in der dem ersten Baubeginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen, die Maßnahmen im privaten Bereich in der Pflanzperiode, die dem Einzug bzw. der Inbetriebnahme der baulichen Anlage folgt.

4. Bei der Realisierung des Planungsvorhabens ist zu beachten, dass nach § 24 Abs. 2 Satz 12 Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz (LPflG) Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht gerodet, abgeschnitten, zurückgeschnitten oder abgebrannt werden dürfen.
5. Es wird empfohlen, an Gebäuden und Gehölzen Schutz- und Nistmöglichkeiten anzubringen.
6. Größere, ungegliederte Fassadenflächen sollten aus ästhetischen, biologischen und lokalklimatischen Gründen sowie zur Minderung der Materialbeanspruchung durch hohe Temperaturdifferenzen mit Kletterpflanzen begrünt werden.
7. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.
8. Es wird auf § 2 Landespflegegesetz in der seit 06. Juli 1998 geltenden Fassung verwiesen, wonach die Nutzung von Haus- und Kleingärten naturnah erfolgen soll. Bei der Bewirtschaftung von Haus- und Kleingärten soll der Einsatz chemischer Mittel vermieden werden.
9. Die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig und erwünscht. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 50 cm über die Dachhaut hinausragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.
10. Eine Vollversiegelung von Park- und Stellplätzen ist zu vermeiden. Der Flächenanteil der nicht versiegelten Fläche muss mindestens 20% betragen. Geeignet sind z.B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite > 2 cm), wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen. Die Anlage von Rigolen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
11. Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, daß bei den Erdarbeiten im Plan-gebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 -21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Koblenz, zu melden.
12. Stützmauern sollten als Trockenmauern oder Natursteinmauern mit besiedelbaren Hohlräumen gestaltet werden.