



Legende

- Nutzungspläne** (Angaben nur beispielhaft)
- WA Art der baul. Nutzung / Hausform
 - 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 8,0/m 8,5/m max. Firsthöhe / max. Traufhöhe
- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flächennetzes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - 0.4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - Firsthöhe (FH) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (s. Textfestsetzungen)
 - TH= 6,50 m Traufhöhe (TH) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (s. Textfestsetzungen)
 - Bauweise, Bauartlinien, Bauformen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßengrenzlinien
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung Fußweg
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
 - Zweckbestimmung: Randeingrünung
 - Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Anpflanzungen von Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für besondere bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (passive Lärmschutzmaßnahmen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Weitere Planzeichen
- Bauverbotszone gemäß § 22 LStEG (15 m vom Fahrbahnrand der K 29)
 - freizuhaltende Sichtfelder nach RAL
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Nummerierung der Baugrundstücke gemäß vorgeschlagener Grundstücksgrenzen
 - Bezugspunkt für Höhenlage auf Straßenachse (§ 9 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB) (siehe Textfestsetzungen)
 - Maßzahlen (Angabe in Meter)
- Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I 1549)
- Landesbaunordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 385), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.08.2015 (GVBl. S. 77)
- Planzeichenverordnung (PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flächennetzes) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 Nr. 51 S. 2642), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Landesnaturschutzgesetz (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 3871), zuletzt geändert am 22. Jun 2010 (GVBl. S. 108) [jeweils nicht durch das vorhandene Bundesnaturschutzgesetz ungültig]
- Bundesdenkmalschutzgesetz (BDSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altstätten) vom 17.03.1986 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesdenkmalschutzgesetz (LBDschG - Landesgesetz zur Einführung des Landesdenkmalschutzgesetzes und zur Änderung des Landesdenkmalschutzgesetzes und Altstättengesetzes) vom 07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280), diese Änderungen aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1742), zuletzt geändert durch Artikel 78 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2565), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1574)
- Landeswasserhaushaltsgesetz (LWoSchG - Wasserrecht für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127)
- Landesstrafgesetzbuch für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 129 des Gesetzes vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127)
- Gemischte Verordnung für Rheinland-Pfalz (GemVO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 90)
- Landesarchitekturgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) in der Fassung vom 11.07.2003 (GVBl. S. 209)
- DIN-Normen, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind im Beuth-Verlag GmbH (Berlin) erscheinend und können dort bezogen werden. Sie sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archiviert/gesichert niedergelegt und können bei der Bauverwaltung der Verbandskommunalverwaltung Rhein-Nahe eingesehen werden.

II. Textliche Festsetzungen

- In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:
- A. Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
- 1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO) (siehe Plan darstellung)
- WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Zulässig** sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Nr. 1 Wohngebäude
 - Nr. 2 Nicht störende Handwerksbetriebe
 - Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise** können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungswesens
 - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.
 - Nr. 4 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Weitere Ausnahmen** gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 Gartenbaubetriebe; Nr. 5 Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)
- 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO) (siehe Plan darstellung)
- 1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO) (siehe Plan darstellung)
- Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenterrassen in allen Geschossen (nicht nur Vollgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentränne und einschließlich ihrer Umfassungsmaße ganz gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen.
- 1.2.3 Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) (siehe Plan darstellung mit Einschrieb.)
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
- Bezugspunkt ist jeweils der Punkt auf der Straßenachse (Oberkante Belag Fahrbahnmitte) der das Grundstück erschließenden anbaufähigen Verkehrsfläche, welcher von einer Senkrechten geschrieben wird, die von der Mitte der gesamten Länge des Baugrundstückes entlang seiner Grenze zur Straßengrenzlinie aus zu dieser Straßenachse verläuft. Liegt die ermittelte Mitte der gesamten Länge des Grundstücks in einer Kurve bzw. in der Abschraung eines Eckgrundstückes und somit nicht eindeutig nur an einer der beiden angrenzenden Straßen, so ist der Schnittpunkt der beiden Straßengrenzen, die von dem Grundstück tangiert werden, der für die Bezugshöhe-Ermittlung maßgebliche Punkt. Die jeweiligen maximalen Höhen der baulichen Anlagen auf einem Grundstück sind (an dem jeweils darinnen in der Straßenachse ermittelten Punkt) durch Interpolation zwischen den beiden nächst gelegenen im Plan angegebenen Höhenpunkten zu ermitteln, dessen Höhe die in der Nutzungszone angegeben Trauf- bzw. Firsthöhen zugrundeliegen. Von den in der Plan darstellung angegebenen Bezugspunkten der Straße kann im Rahmen der Ausführungsplanung/Verkehrsplanungen um 40 cm nach oben oder unten abgewichen werden.
- 1.2.3.1 Firsthöhe
- Höchstzulässige Firsthöhe (TH): siehe Plan darstellung mit Einschrieb.
- Abweichend von der Festsetzung in den Nutzungsplänen sind in der Planzeichnung ist bei Gebäuden mit einfachem Putz eine Firsthöhe (Maß zwischen unterem Bezugspunkt und Oberkante des Firstes an der höchsten Stelle des Daches) von maximal 7,50 m zulässig.
- Bei gegeneinander versetzten Putzdächern gilt die Firsthöhe für die höchste Firstkante des oberen Daches; die Firstkante der entgegen gesetzt fallenden Putzdächer darf jedoch höchstens um 1,50 m versetzt sein.
- Schornsteine, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen dürfen maximal 2,0 m in den First des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überragen.
- 1.2.3.2 Traufhöhe
- Höchstzulässige Traufhöhe (TH): siehe Plan darstellung mit Einschrieb.
- Die Traufhöhe ist definiert als das Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt von traufseitiger Gebäudeaußenwand mit der äußeren Dachhaut oder mit dem oberen Abschluss der Wand; bei Gebäuden mit einfachem oder versetztem Putz ist dafür die höher liegende Seite des Putzdaches maßgebend.
- Die festgesetzte Traufhöhe gilt auch für Gebäude mit Schornstein, nicht aber für Dachaufbauten wie Giebeln und Zwerchgiebel.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- 1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Es wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
- 1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO) (siehe Plan darstellung mit Einschrieb.)
- 1.4 Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 1.4.1 Mindestgröße der Baugrundstücke
- Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 400 m².
- Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 250 m² je Doppelhaushalten-Grundstück.
- 1.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 1.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBAu in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Oberirdische Nebenanlagen, nicht aber Stellplätze, müssen außerhalb der Baugrenzen einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Fußwegen von mindestens 3,0 m aufweisen.
- 1.5.2 Garagen (§ 12 BauNVO)
- Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur unter folgenden Bedingungen zulässig:
- Die Breite der gesamten oberirdischen Garagenanlage beträgt höchstens 6,50 m.
 - Der Abstand zwischen Garagen-Rand (einfach) und Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg) beträgt mindestens 5,0 m und höchstens 10,0 m.
 - Dies gilt nicht für offene Garagen (überdachte Stellplätze / Carports).
 - Der Abstand der Garage zu sonstigen (d.h. seitlich der Garage befindlichen) öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Wegen und Grundflächen muss mindestens 3,0 m betragen.
 - Dies gilt nicht für offene Garagen (überdachte Stellplätze / Carports).

1.6 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 1.6.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude (pro Einzel- und pro Doppelhaus, somit 1 Wohneinheit pro Doppelhaushalt) zulässig.
- 1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.8 Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen auf treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 1.8.1 Auf Grundlage der Empfehlungen eines schalltechnischen Gutachters wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für die von der K 29 aus nächstgelegenen Gebäudezeile festgelegt:
- Die schutzbedürftigen Innenwohnräume der Obergeschosse sind auf der K 29 zugewandt und auf die beiden sonst am ehesten der L 29 zugewandten Fassaden aus Außenbauteilen mit den resultierenden Schalldämmmaßen R_{w,ext} \geq 30 dB gemäß DIN 4109 herzustellen.
- Balkone, Terrassen, Freizeite und ähnliche Einrichtungen sind nur in Bereichen zulässig, die einen Mindestabstand zur Straßenachse der L 29 von 13m aufweisen.
- 1.9 Sonstige Anpflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1.9.1 Anpflanzung von Straßenbäumen
- Im Seitenraum der Erschließungsstraßen sind in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der unten aufgeführten Pflanzenliste zu wählen. Die Art der Pflanzung zu verwenden. Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumarten können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei die Art der Bäume nicht unterschritten werden darf.
- Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm**
- Alle zu pflanzenden Straßenbäume sind mit mindestens 1,5 x 2,0 m großen Baumsetzen zu versehen. Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumstämme verhindern (Polier o.ä.).
- 1.9.2 Gestaltung der Öffentlichen Grünflächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Randeingrünung' bzw. 'Verkehrsbegleitgrün' sind wie folgt grundrichtlich zu gestalten:
- 1.9.2.1 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Randeingrünung'
- Auf den Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Randeingrünung' sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten Laubbäume II. Ordnung aus der Pflanzenliste zu pflanzen.
- Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.**
- Die Baumstandorte können von den im Plan zeichnerisch festgelegten abweichen, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf.
- Mindestens 20% der verbleibenden Flächen sind - unter Beachtung der nachbarrechtlich einzuhaltenden Abstände - in Form von Gehölzgruppen aus Landschaftsraumcharakter der Pflanzenliste zu bepflanzen.
- Die in den Randbereichen dann noch verbleibenden Flächen sind mit Landschaftsrasen oder mit einer speziellen, auf den Standort bzw. die HgrV abgestimmten Saatgutmischung autochthonen Materials fachgerecht anzubereiten und ein- bis zweimal jährlich zu beackern.
- 1.9.2.2 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsbegleitgrün'
- Auf den Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsbegleitgrün' können die Flächen beliebig mit Gehölzen, Bodendeckern, Stauden und oder Wiesen- bzw. Rasenflächen gestaltet werden, sie sind auf jeden Fall als unversiegelte Grünfläche herzustellen.
- 1.10 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen** gemäß (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Die zu pflanzenden Arten sind jeweils auszuwählen in Abhängigkeit vom konkreten Standort (einige Arten gedeihen bspw. nur auf feuchten Standorten).
- a) Bäume**
- Bäume I. Ordnung**
- Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Fagus sylvatica - Rotbuche
 - Fraxinus excelsior - Esche
 - Juglans regia - Walnuss
 - Quercus robur - Steileiche
 - Pinus abba - Silber-Weide
 - Salix fragilis - Bruch-Weide
 - Salix rubra - Falk-Weide
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Tilia platyphyllos - Sommerlinde
 - Ulmus carpiniifolia - Feldulme/Bäume
- Bäume II. Ordnung**
- Acer campestre - Feldahorn
 - Alex glutinosa - Schwarzerle
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Malus sylvestris - Wildäpfel
 - Myrica germanica - Mispel
 - Quercus nigra - Schwarzer Maulbeerbäum
 - Prunus avium - Schlehdorn
 - Prunus padus - Traubeneiche
 - Pyrus pyracantha - Falkeiche
 - Sorbus aria - Mehlbeere
 - Sorbus aucuparia - Ebersorbe
 - Sorbus domestica - Speierling
 - Sorbus torminalis - Elsbeere
- b) Landschaftssträucher**
- Berberis vulgaris - Berberis
 - Cornus sanguinea - Roter Haindiele
 - Corylus avellana - Waldhasel
 - Eunonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare - Rautenweide
 - Loniceria xylosteum - Heckenkirsche
 - Prunus mahaleb - Weichselkirsche
 - Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
 - Rhamnus frangula - Faulbaum
- II. Ordnung**
- Rosa canina - Faldrose
 - Rosa arvensis - Hundrose
 - Rosa rubiginosa - Weinrose
 - Rosa pimpinifolia - Beinweidenrose
 - Saxifraga - Grau-Weide
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Viburnum lantana - Welcher Schneeball
 - Viburnum opulus - Wasserschneeball
- Mindest-Pflanzenqualität (falls nicht anders angegeben):
- Landschaftsgehölze: verpflanzte Sträucher, 60-100 cm hoch.
- Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit Breckrohn anzupflanzen, in den Randbereichen ist ein Fegen- bzw. Verblisschutz (Fegeschutz-Spiralen, Wuchshüllen o.ä.) anzubringen.
- 1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abragungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen und Straßenverkehrsflächen, soweit sie außerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken einschlagend sind zu dünden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückeigentümer. Dies gilt für den Betrag von Rückenstützen der Bodenfassungen des Straßenoberbaus.
- Die Hälfte der v.g. Menge kann aus Lösswasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässern entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.
- Die Hydranten für die Entnahme von Lösswasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestelt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.
- Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 80 bis 110 m betragen. Es ist so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Überflurhydranten sind entsprechend den Vorgaben der DIN 5222 farblich zu kennzeichnen. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweis Schilder gemäß DIN 4096 gut sichtbar zu kennzeichnen.
- Das Versichern von anfallendem Oberflächenwasser ist nur breitflächig (über flache Müden bis maximal 30 cm Tiefe) ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Für gezielte Versickerung (Müden mit angeschlossener, unidirektionaler Fläche im Verhältnis zur Müdenbreite > 5:1 bzw. eine Müdenbreite größer als 30 cm, zentrale Becken, Riegel, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen erforderlich. Es ist ein Abstand von mindestens 1,0 m zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBAuO Rheinland-Pfalz)
- 2.1 Dächer** (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBAuO)
- 2.1.1 Festsetzungen zu Giebeln, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern
- Giebeln, Zwerchgiebel (= Giebel in Verlängerung der Außenfassade, quer zum Hauptfirst, häufig Teil eines Zwerchhauses) und Zwerchhäuser (ein- oder mehrgeschossiger Dachaufbau quer zum Hauptdach, in Verlängerung der Außenfassade oder vor diese hervortretend, mit eigenem, quer zum Hauptfirst verlaufendem Dach) müssen einen Abstand zur Giebelwand (Mauerwerks-Außenseite), zur nächsten Giebelwand zum nächsten Zwerchgiebel von mindestens 1,50 m aufweisen.
- Der First der Giebeln, der Zwerchgiebel und Zwerchhäuser muss 1,0 m oder tiefer unter dem Hauptfirst der Dachfläche anschließen. Die zulässige Anschluhsöhe an die Dachfläche darf von keinem Teil der Dachaufbauten überschritten werden.
- Einzelne Dachaufbauten wie Giebeln und Zwerchgiebel sowie Zwerchhäuser dürfen eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- 1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Es wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
- 1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO) (siehe Plan darstellung mit Einschrieb.)
- 1.4 Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 1.4.1 Mindestgröße der Baugrundstücke
- Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 400 m².
- Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 250 m² je Doppelhaushalten-Grundstück.
- 1.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 1.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBAu in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Oberirdische Nebenanlagen, nicht aber Stellplätze, müssen außerhalb der Baugrenzen einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Fußwegen von mindestens 3,0 m aufweisen.
- 1.5.2 Garagen (§ 12 BauNVO)
- Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur unter folgenden Bedingungen zulässig:
- Die Breite der gesamten oberirdischen Garagenanlage beträgt höchstens 6,50 m.
 - Der Abstand zwischen Garagen-Rand (einfach) und Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg) beträgt mindestens 5,0 m und höchstens 10,0 m.
 - Dies gilt nicht für offene Garagen (überdachte Stellplätze / Carports).
 - Der Abstand der Garage zu sonstigen (d.h. seitlich der Garage befindlichen) öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Wegen und Grundflächen muss mindestens 3,0 m betragen.
 - Dies gilt nicht für offene Garagen (überdachte Stellplätze / Carports).

1.6 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 1.6.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude (pro Einzel- und pro Doppelhaus, somit 1 Wohneinheit pro Doppelhaushalt) zulässig.
- 1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.8 Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen auf treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 1.8.1 Auf Grundlage der Empfehlungen eines schalltechnischen Gutachters wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für die von der K 29 aus nächstgelegenen Gebäudezeile festgelegt:
- Die schutzbedürftigen Innenwohnräume der Obergeschosse sind auf der K 29 zugewandt und auf die beiden sonst am ehesten der L 29 zugewandten Fassaden aus Außenbauteilen mit den resultierenden Schalldämmmaßen R_{w,ext} \geq 30 dB gemäß DIN 4109 herzustellen.
- Balkone, Terrassen, Freizeite und ähnliche Einrichtungen sind nur in Bereichen zulässig, die einen Mindestabstand zur Straßenachse der L 29 von 13m aufweisen.
- 1.9 Sonstige Anpflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1.9.1 Anpflanzung von Straßenbäumen
- Im Seitenraum der Erschließungsstraßen sind in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der unten aufgeführten Pflanzenliste zu wählen. Die Art der Pflanzung zu verwenden. Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumarten können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei die Art der Bäume nicht unterschritten werden darf.
- Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm**
- Alle zu pflanzenden Straßenbäume sind mit mindestens 1,5 x 2,0 m großen Baumsetzen zu versehen. Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumstämme verhindern (Polier o.ä.).
- 1.9.2 Gestaltung der Öffentlichen Grünflächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Randeingrünung' bzw. 'Verkehrsbegleitgrün' sind wie folgt grundrichtlich zu gestalten:
- 1.9.2.1 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Randeingrünung'
- Auf den Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Randeingrünung' sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten Laubbäume II. Ordnung aus der Pflanzenliste zu pflanzen.
- Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.**
- Die Baumstandorte können von den im Plan zeichnerisch festgelegten abweichen, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf.
- Mindestens 20% der verbleibenden Flächen sind - unter Beachtung der nachbarrechtlich einzuhaltenden Abstände - in Form von Gehölzgruppen aus Landschaftsraumcharakter der Pflanzenliste zu bepflanzen.
- Die in den Randbereichen dann noch verbleibenden Flächen sind mit Landschaftsrasen oder mit einer speziellen, auf den Standort bzw. die HgrV abgestimmten Saatgutmischung autochthonen Materials fachgerecht anzubereiten und ein- bis zweimal jährlich zu beackern.
- 1.9.2.2 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsbegleitgrün'
- Auf den Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsbegleitgrün' können die Flächen beliebig mit Gehölzen, Bodendeckern, Stauden und oder Wiesen- bzw. Rasenflächen gestaltet werden, sie sind auf jeden Fall als unversiegelte Grünfläche herzustellen.
- 1.10 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen** gemäß (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Die zu pflanzenden Arten sind jeweils auszuwählen in Abhängigkeit vom konkreten Standort (einige Arten gedeihen bspw. nur auf feuchten Standorten).
- a) Bäume**
- Bäume I. Ordnung**
- Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Fagus sylvatica - Rotbuche
 - Fraxinus excelsior - Esche
 - Juglans regia - Walnuss
 - Quercus robur - Steileiche
 - Pinus abba - Silber-Weide
 - Salix fragilis - Bruch-Weide
 - Salix rubra - Falk-Weide
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Tilia platyphyllos - Sommerlinde
 - Ulmus carpiniifolia - Feldulme/Bäume
- Bäume II. Ordnung**
- Acer campestre - Feldahorn
 - Alex glutinosa - Schwarzerle
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Malus sylvestris - Wildäpfel
 - Myrica germanica - Mispel
 - Quercus nigra - Schwarzer Maulbeerbäum
 - Prunus avium - Schlehdorn
 - Prunus padus - Traubeneiche
 - Pyrus pyracantha - Falkeiche
 - Sorbus aria - Mehlbeere
 - Sorbus aucuparia - Ebersorbe
 - Sorbus domestica - Speierling
 - Sorbus torminalis - Elsbeere
- b) Landschaftssträucher**
- Berberis vulgaris - Berberis
 - Cornus sanguinea - Roter Haindiele
 - Corylus avellana - Waldhasel
 - Eunonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare - Rautenweide
 - Loniceria xylosteum - Heckenkirsche
 - Prunus mahaleb - Weichselkirsche
 - Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
 - Rhamnus frangula - Faulbaum
- II. Ordnung**
- Rosa canina - Faldrose
 - Rosa arvensis - Hundrose
 - Rosa rubiginosa - Weinrose
 - Rosa pimpinifolia - Beinweidenrose
 - Saxifraga - Grau-Weide
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Viburnum lantana - Welcher Schneeball
 - Viburnum opulus - Wasserschneeball
- Mindest-Pflanzenqualität (falls nicht anders angegeben):
- Landschaftsgehölze: verpflanzte Sträucher, 60-100 cm hoch.
- Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit Breckrohn anzupflanzen, in den Randbereichen ist ein Fegen- bzw. Verblisschutz (Fegeschutz-Spiralen, Wuchshüllen o.ä.) anzubringen.
- 1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abragungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen und Straßenverkehrsflächen, soweit sie außerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken einschlagend sind zu dünden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückeigentümer. Dies gilt für den Betrag von Rückenstützen der Bodenfassungen des Straßenoberbaus.
- Die Hälfte der v.g. Menge kann aus Lösswasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässern entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.
- Die Hydranten für die Entnahme von Lösswasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestelt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.
- Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 80 bis 110 m betragen. Es ist so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Überflurhydranten sind entsprechend den Vorgaben der DIN 5222 farblich zu kennzeichnen. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweis Schilder gemäß DIN 4096 gut sichtbar zu kennzeichnen.
- Das Versichern von anfallendem Oberflächenwasser ist nur breitflächig (über flache Müden bis maximal 30 cm Tiefe) ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Für gezielte Versickerung (Müden mit angeschlossener, unidirektionaler Fläche im Verhältnis zur Müdenbreite > 5:1 bzw. eine Müdenbreite größer als 30 cm, zentrale Becken, Riegel, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen erforderlich. Es ist ein Abstand von mindestens 1,0 m zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBAuO Rheinland-Pfalz)
- 2.1 Dächer** (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBAuO)
- 2.1.1 Festsetzungen zu Giebeln, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern
- Giebeln, Zwerchgiebel (= Giebel in Verlängerung der Außenfassade, quer zum Hauptfirst, häufig Teil eines Zwerchhauses) und Zwerchhäuser (ein- oder mehrgeschossiger Dachaufbau quer zum Hauptdach, in Verlängerung der Außenfassade oder vor diese hervortretend, mit eigenem, quer zum Hauptfirst verlaufendem Dach) müssen einen Abstand zur Giebelwand (Mauerwerks-Außenseite), zur nächsten Giebelwand zum nächsten Zwerchgiebel von mindestens 1,50 m aufweisen.
- Der First der Giebeln, der Zwerchgiebel und Zwerchhäuser muss 1,0 m oder tiefer unter dem Hauptfirst der Dachfläche anschließen. Die zulässige Anschluhsöhe an die Dachfläche darf von keinem Teil der Dachaufbauten überschritten werden.
- Einzelne Dachaufbauten wie Giebeln und Zwerchgiebel sowie Zwerchhäuser dürfen eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- 1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Es wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
- 1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO) (siehe Plan darstellung mit Einschrieb.)
- 1.4 Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 1.4.1 Mindestgröße der Baugrundstücke
- Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 400 m².
- Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 250 m² je Doppelhaushalten-Grundstück.
- 1.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 1.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBAu in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Oberirdische Nebenanlagen, nicht aber Stellplätze, müssen außerhalb der Baugrenzen einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Fußwegen von mindestens 3,0 m aufweisen.
- 1.5.2 Garagen (§ 12 BauNVO)
- Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur unter folgenden Bedingungen zulässig:
- Die Breite der gesamten oberirdischen Garagenanlage beträgt höchstens 6,50 m.
 - Der Abstand zwischen Garagen-Rand (einfach) und Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg) beträgt mindestens 5,0 m und höchstens 10,0 m.
 - Dies gilt nicht für offene Garagen (überdachte Stellplätze / Carports).
 - Der Abstand der Garage zu sonstigen (d.h. seitlich der Garage befindlichen) öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Wegen und Grundflächen muss mindestens 3,0 m betragen.
 - Dies gilt nicht für offene Garagen (überdachte Stellplätze / Carports).

1.6 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 1.6.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude (pro Einzel- und pro Doppelhaus, somit 1 Wohneinheit pro Doppelhaushalt) zulässig.
- 1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.8 Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen auf treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 1.8.1 Auf Grundlage der Empfehlungen eines schalltechnischen Gutachters wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für die von der K 29 aus nächstgelegenen Gebäudezeile festgelegt:
- Die schutzbedürftigen Innenwohnräume der Obergeschosse sind auf der K 29 zugewandt und auf die beiden sonst am ehesten der L 29 zugewandten Fassaden aus Außenbauteilen mit den resultierenden Schalldämmmaßen R_{w,ext} \geq 30 dB gemäß DIN 4109 herzustellen.
- Balkone, Terrassen, Freizeite und ähnliche Einrichtungen sind nur in Bereichen zulässig, die einen Mindestabstand zur Straßenachse der L 29 von 13m aufweisen.
- 1**