



Die getroffenen Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) nach tenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaustigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu § 8 a (1) Satz 4 BNatSchG folgenden Grundstücksflächen, auf die zungen zu erwarten sind, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsfläche Teilbereiche „A, B (teilweise) und D“; den privaten Ausgleichsfläche Teilbereich „C“; den öffentlichen Verkehrsflächen

## Bauordnungsrechtliche Gestaltungsform

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 Landesbau

### Form und Neigung des Daches

Im Bebauungsplangebiet sind für Hauptbaukörper nur geneigte neigung von 30 ° und einer Höchstneigung von 45 ° zulässig. Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sowie d untergeordnete Anbauten und Gebäudevorsprünge können auch *Definition: untergeordnet sind Anbauten, wenn sie allein oder Grundfläche des jeweiligen Hauptbaukörpers (gerechnet ohne die Die unteren Enden von Pyramidendächern dürfen bis zu 1,0 m v abgerückt werden, jedoch muß der so gebildete Flachdachsteiferrand von mindestens 0,30 m erhalten, Höchstmaß des Überstans Dachrinne).*

### Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von 7/10 der Trauben müssen von der Giebelwand (innen gemessen) einen M einzelne Dachaufbau darf eine Länge von 3,5 m nicht überschre bauen untereinander beträgt mindestens 1,5 m. Ein Hinaustrag des Hauptdaches ist nur bei Turmaufbauten zulässig.

### Dacheindeckung

Die Eindeckung von Steildächern ist vorzugsweise in Naturschia anthrazitfarbenen gestattet. Ebenso zulässig sind rote Dächer. ~~Grün- oder Graue~~ Glaseindeckungen zum Zweck der passiven So Dachaufbauten mit einer Breite unter 1,50 m (außen gemessen, Sinne des § 14 BauNVO und von Garagen sowie untergeordneter oder Kupferblech hergestellt werden. Zinkbleche dürfen jedoch gewittert werden und eine anthrazitfarbene Erscheinung erhalten Innerhalb des für die RWE-Leitungsstrasse ausgewiesenen Leituchung“ nach DIN 4102, Teil 2 mit einer Mindestdacheignung von den Leitersellen muß 3,0 m betragen. Dies gilt auch für Baukrän

### Materialien der Außenwände

Als Materialien der Außenwände sind nur zulässig: Basaltlava, Putz, Holz (jedoch nicht in der Form von Blockhäusern), Klinker s von Solarnutzung sowie bei Wintergärten. Fliesen sind als Mate sig. Darüber hinaus dürfen konstruktive Stahlelemente sichtbar lisch blinken.

### Farben des Putzes und der geschlämmten Sichtmauerw

Nicht zulässig sind:

\* reines Weiß oder sehr helle Farben (Remissionswerte von 90-1

\* reines Schwarz oder sehr dunkle Farben (Remissionswerte vor Diese Regelungen gelten nicht für Haussockel, die dunkler aus Fassadengliederungen, z. B. Gesimse und Fensterfaschen, die b

*Definition: Remissionswerte (auch Hellbezugswerte genannt) gel Reflexion des einfallenden Lichtes wieder und sind aus den Farb*

### Müllbehälter

Standorte von Müllbehältern sind so anzuordnen oder einzugrün angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht eingesehen

### Einfriedungen, Stützmauern

Als Einfriedungen sind zulässig: Mauern bis zu einer Höhe von 1 und Holzzäune. Die Mauern müssen entweder mit einheimischen ihrer Oberfläche dem Naturstein ähnlich sind, ausgeführt bzw. v nen mit Holzzäunen oder Metallgittern kombiniert werden. Soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt, sind Stützma maximal 1,00 m Höhe (gemessen am tiefer gelegenen Grundstü

\* **Beschluß des Ortsgemeinderates vom 31.03.1998.**

### Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH), gemessen an der Oberkante der Dachhaut, darf höchstens 10,00 m über der Höhe des angrenzenden natürlichen Geländes liegen, wobei das arithmetische Mittel der Firsthöhen eines Gebäudes gilt.

### Grundflächenzahl (GRZ)

*Festsetzung der Grundflächenzahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 BauNVO*

Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mizurechnen. Abweichend von § 19 (4), Satz 2 BauNVO darf die oben bezeichnete höchstens zulässige Grundfläche nicht überschritten werden.

### Geschoßflächenzahl (GFZ)

*Festsetzung der Geschoßflächenzahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16,17,20 BauNVO*

Die höchstens zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2.

Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschos- sen als Vollgeschossen vollständig mizuberechnen.

### Zahl der Vollgeschosse

*Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO*

Die höchstens zulässige Anzahl der Vollgeschosse (GFZ) beträgt 2 (zwei).

### Anzahl der Wohnungen

*Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

### Garagen und überdachte Stellplätze

*Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 21a BauNVO*

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zuläs- sig. Garagen sind so zu errichten, daß sie einen Mindestabstand von 5,00 m von der Grenze der öffentli- chen Verkehrsfläche einhalten.

### Erschließung

#### Verkehrsflächen

*Festsetzung der Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Die Erschließungsstraßen sind nach den Grundsätzen des „ortsgerechten Straßenbaus“ als Mischfläche für Fahrzeuge und Fußgänger zu gestalten. Die weitere Festlegung von Seitenflächen, Fahrbahnbereichen und die Führung der Rinnen erfolgt in der technischen Ausbauplanung für die Straße. Im Bereich des „Kafienheimer Grabens“ wird festgesetzt, daß die Breite der befestigten Fahrbahn das Maß von 6,00 m nicht überschreiten darf.

#### Böschungen, Abgrabungen und Straßenfundamente

*Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Notwendige Böschungen des Straßenkörpers oder Abgrabungen für den Straßenkörper sind auf den an- grenzenden Baugrundstücken ohne Forderung einer Gegenleistung zu dulden.

Eine Neigung des Böschungskörpers ist zu dulden bis zu einem Verhältnis von 1 : 1,5 (Höhe : Breite).

Die im Rahmen des Straßenbaus notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken ohne die Forderung einer Gegenleistung zu dulden.

#### Minderung der Flächenversiegelung

*Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Zufahrten, Stellplätze, Hofbereiche und Terrassen auf den privaten Baugrundstücken dürfen bis zu einer Fläche von 30 qm in vollversiegelter Bauweise ausgeführt werden. Darüber hinaus gehende Flächen müs- sen in teilentsiegelten Bauweisen ausgeführt werden. Als teilentsiegelte Flächen gelten Flächen, die durch- gängig und gleichmäßig auf mindestens 25 % ihrer Oberfläche wasserdurchlässig ausgeführt sind.

#### Flächen für die Versickerung von Regenwasser

*Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*

Zum Zweck der Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser und zur Entlastung der öffentlichen Anla- gen wird je Baugrundstück eine Fläche von 10 qm zum Zweck der Versickerung festgesetzt.

#### Passiver Lärmschutz

*Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

Auf den hierzu gesondert gekennzeichneten Grundstücksflächen sind an den der L 109 zugewandten Sei- ten von Wohngebäuden Fenster der Schallschutzklasse 3 anzubringen.

#### Begrünung

#### Bäume und Sträucher

*Bindung für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB*

Im Plangebiet sind als Gehölzpflanzung nur standortgerechte Laubgehölze zulässig. Zu den standort- gerechten Laubgehölze zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.

#### Pflanzliste

Kleinkronige Laubbäume:

Eberesche (Sorbus aucuparia) Feldahorn (Acer campestre) Hainbuche (Carpinus betulus) Mehlbeere (Sorbus aria) Obstbäume, lokale Sorten

Großkronige Laubbäume:  
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) Sommerlinde (Tilia platyphyllos) Spitzahorn (Acer platanoides) Traubeneiche (Quercus petraea) Vogelkirsche (Prunus avium) Walnuß (Juglans regia) Winterlinde (Tilia cordata)

Sträucher:

Alpenbeere (Ribes alpinum) Besenginster (Cytisus scoparius) Buchsbaum (Buxus sempervirens) Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)  
Haselnuß (Corylus avellana) Heimische Wildrombeere (Rubus fruticosus) Hundstrose (Rosa canina) Kornelkirsche (Cornus mas) Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) Rainweide (Ligustrum vulgare) Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Rote Johannisbeere (Ribes rubrum) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum) Schlehe (Prunus spinosa) Weißdorn (Crataegus spec.) Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Schling- und Kletterpflanzen:

Efeu (Hedera helix) Hopfen (Humulus lupulus) Kröteich (Polygonum aubertii) Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia) Waldrebe (Clematis montana) Waldrebe (Clematis vitalba).

### Pflanzgebot

*Festsatzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB*

Innerhalb der Baugebiete ist je Baugrundstück mindestens ein Laubbaum der beigefügten Pflanzliste oder ein hochstämmiger Obstbaum, lokale Sorte, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

*Festsatzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB*

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind entsprechend dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu entwickeln und zu pflegen. Im einzelnen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind aus der Ackernutzung herauszunehmen und als extensiv genutztes Dauergrünland mit Obstbäumen anzulegen. Hierzu werden hochstämmige Obstbäume (Stammhöhe mindestens 1,80 m) mit einem Pflanzabstand von mindestens 15 m gepflanzt, wobei wenige Bäume in einzelnen dichten Gruppen stehen können. Die Wiese ist mit einer lokalen Heublummensmischung einzusäen und darf maximal 2 x jährlich gemäht werden. Anstatt der Mahd ist eine extensive Beweidung zulässig. (Bei der Beweidung darf der Viehbesatz eine Großvieheinheit pro ha nicht überschreiten. Die Beweidungsdauer darf maximal 2 Monate betragen. Bei kürzerer Beweidungszeit kann die Tierzahl entsprechend erhöht werden, jedoch nur bis maximal 3 Großvieheinheiten.) Bei der Beweidung wie bei der Mahd sind an mindestens einer der vier Nutzungsgrenzen Randstreifen von wenigstens 3 m Breite ungemäht zu belassen. Diese sind alle 4 - 5 Jahre zu beweidet bzw. zu mähen. In der Zeit vom 15.03. bis 15.06. eines jeden Jahres darf weder Beweidung noch Mahd oder Bodenbearbeitung erfolgen. Der Einsatz von Pestiziden und synthetischen Düngern ist auf der gesamten Weise nicht zulässig.

### Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen

*Festsatzung nach § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG*

Die getroffenen Festsatzungen (Flächen und Maßnahmen) nach § 9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, werden gemäß § 8 a (1) Satz 4 BNatSchG folgenden Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsatzungen zu erwarten sind, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet:

Ausgleichsfläche Teilbereiche „A, B (teilweise) und D“; den privaten Baugrundstücksflächen, Ausgleichsfläche Teilbereich „C“; den öffentlichen Verkehrsflächen.

## Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

*Bauordnungsrechtliche Festsatzungen gemäß § 86 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO)*

### Form und Neigung des Daches

Im Bebauungsplangebiet sind für Hauptbaukörper nur geneigte Dächer (Steldächer) mit einer Mindestneigung von 30 ° und einer Höchstneigung von 45 ° zulässig.

Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sowie dem Hauptbaukörper hinsichtlich der Größe untergeordnete Anbauten und Gebäudevorsprünge können auch mit einem Flachdach errichtet werden.

*Definition: untergeordnet sind Anbauten, wenn sie allein oder in der Gesamtheit nicht mehr als 1/5 der Grundfläche des jeweiligen Hauptbaukörpers (gerechnet ohne die Anbauten) ausmachen.*

Die unteren Enden von Pyramidendächern dürfen bis zu 1,0 m von der Außenwand des Hauses nach innen abgerückt werden, jedoch muß der so gebildete Flachdachstreifen nach außen zusätzlich einen Dachüberstand von mindestens 0,30 m erhalten. Höchstmaß des Überstandes jedoch 1,0 m (jeweils gemessen ohne Dachrinne).

### Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von 7/10 der Trauflänge der Frontwand zulässig. Dachaufbauten müssen von der Giebelwand (innen gemessen) einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten. Der einzelne Dachaufbau darf eine Länge von 3,5 m nicht überschreiten. Der Abstand der einzelnen Dachaufbauten untereinander beträgt mindestens 1,5 m. Ein Hinaustragen von Dachaufbauten über die Firsthöhe des Hauptdaches ist nur bei Turmaufbauten zulässig.

## Verfahrensvermerke

Der Rat der Ortsgemeinde Roes hat am \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ die Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Trarbach

Roes, den \_\_\_\_\_

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die bei der Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden:

Roes, den \_\_\_\_\_

Der Rat der Ortsgemeinde Roes hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf der 1. Änderung

Roes, den \_\_\_\_\_

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke (einschließlich der Ausgleichsflächen) mit Stand vom **19.09.2000** stimmen mit dem Inhalt der Planungsunterlagen überein. Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Flurkatasterverordnung vom **19.09.2000**

Der Rat der Ortsgemeinde Roes hat die vorgeschlagenen Änderungen und Anträge geprüft. Das Ergebnis



Roes, den \_\_\_\_\_

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, ist als Satzungsbeschluss der Ortsgemeinde Roes beschlossen.

Roes, den \_\_\_\_\_

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, ist als Satzungsbeschluss der Ortsgemeinde Roes beschlossen. Die Bebauungsplansatzung ist als Satzungsbeschluss der Ortsgemeinde Roes beschlossen.

Roes, den \_\_\_\_\_

Die Anzeige der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle der Dienstleistungen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt im amtlichen Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Trarbach - Karden bekanntgemacht ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensregeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) der Entscheidung hingewiesen worden. Die Entscheidung ist als Satzungsbeschluss (§ 44 BauGB) beschlossen worden. Die Entscheidung ist als Satzungsbeschluss (§ 44 BauGB) beschlossen worden.

Roes, den \_\_\_\_\_

