



**Ortsgemeinde Wölferlingen**  
**Ortsteil Düringen**  
in der Verbandsgemeinde Selters

## **Bebauungsplan** **„Hofacker“, 1. Änderung**

### **Begründung und** **Textfestsetzungen**

**Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB**

**Ausfertigung:**

Wölferlingen, den 06.09.2021

(DS)

\_\_\_\_\_  
Christoph Simon, Ortsbürgermeister

Bearbeitungsstand : 01.09.2021

erstellt durch:

**Brüll & Löwenguth** – Architekten– und Ingenieurbüro  
Koblenzer Straße 32 – 56410 Montabaur  
Fon: 02602–93200 – Fax: 02602–932020  
Mail: info@bruell-loewenguth.eu

## **A. Begründung**

### **1. Verfahren und Aufstellungsbeschluss**

Der Ortsgemeinderat Wölferlingen hat in seiner Sitzung am 30.08.2001 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die am nördlichen Siedlungsrand der Ortslage Düringen gelegen Flächen beschlossen und diesen Beschluss gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde auf der Grundlage der amtlichen Katasterkarte (im Maßstab 1: 1.000) erarbeitet. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Selters sind die Flächen des Plangebietes als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wurde am 03.07.2006 vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen und ist mit der Bekanntmachung dieses Beschlusses am 13.07.2006 in Kraft getreten.

Der Ortsgemeinderat hat am 03.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Feld-Hofacker“ zu ändern (1. Änderung).

Die geplante Siedlungserweiterung befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Düringen und besitzt eine Größe von ca. 1,27 ha. Die Fläche liegt östlich der Ortsdurchfahrt K 75 („Düringer Straße“) und grenzt im Süden an die vorh. Ortsbebauung. Die nördlich und östlich des Plangebietes gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Der Planbereich wird zurzeit als landwirtschaftliche Fläche (Wiese/ Weide) bewirtschaftet und ist über einen Wirtschaftsweg erschlossen. Die Flächen befinden sich in leichter Hanglage, die nach Norden hin ca. 10 % Gefälle aufweist. Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft über die gesamte Länge ein offener Graben in ost-westlicher Richtung. Im nördlichen Teil der Fläche sind überörtliche Wasserversorgungs- und Kanalleitungen vorhanden, am westlichen Rand des Plangebietes und am nördlichen Ende des parallel zur K 75 neu herzustellenden Fußweges verlaufen 20 kV-Freileitungen der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG.

### **2. Ziele, Anlass, Erforderlichkeit und wesentliche Inhalte der Planung**

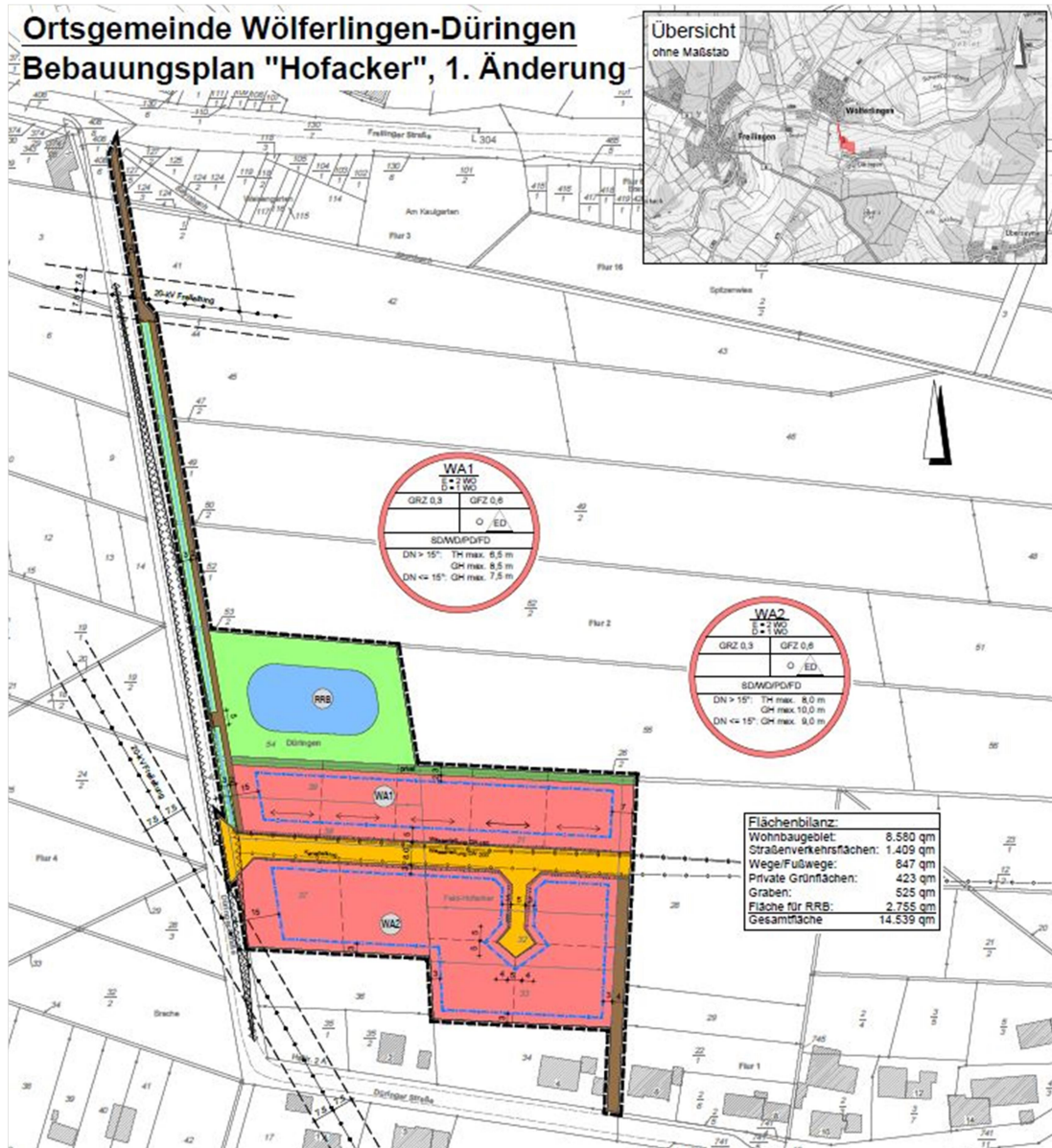
#### **2.1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und Planungsgrundsätze**

(§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die in Wölferlingen vorhandenen Bauflächen sind weitgehend bebaut oder werden für Familienangehörige vorgehalten; Baulücken sind kaum noch vorhanden. Zur Deckung der unvermindert starken Nachfrage nach Baugrundstücken und zur Stärkung der Eigenentwicklung sieht sich die Ortsgemeinde veranlasst neue Flächen als Bauland auszuweisen.

Die Ortsgemeinde will in Beachtung des § 1 Abs. 3 BauGB die planerischen Voraussetzungen schaffen, um zukünftiger Bedarfslage gerecht zu werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 entspricht nicht mehr in allen Festsetzungen den Vorstellungen der Ortsgemeinde Wölferlingen und auch den Bedürfnissen der Grundstückseigentümer / Bauwilligen. Die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Planung beruhen auf öffentlichen Interessen und sind auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde ausgerichtet.



## 2.2 Planungsziele (der I. Änderung)

- 2.2.1 Verkleinerung des Plangebietes;  
 Entlassung der Grundstücke Flur 2, Flurstück 36 mit einer Gesamtfläche von 1.266 m<sup>2</sup> aus dem Geltungsbereich des Bauleitverfahren.  
 Hinzunahme des Grundstückes Flur 2, Flurstück 54 mit einer Fläche von 2.935 m<sup>2</sup> für Errichtung einer zentralen Regenrückhalteanlage (Regenrückhaltebecken in Erdbauweise).

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans "Hofacker" der Ortsgemeinde Wölfelingen werden die Bauflächenausweisungen und die Verkehrsflächen reduziert und verändert. In der nachfolgenden Tabelle werden die Veränderungen in Ihrer Auswirkung auf den Biotopverlust und die Neuversiegelung aufgeführt. Dabei werden die Ausweisungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Neuplanung gegenübergestellt.

- rechtskräftiger Bebauungsplan „Hofacker“, Gesamtfläche = 12.668 m<sup>2</sup>

Bauflächen	9.300 m <sup>2</sup>	x (GRZ = 0,30 + 50 %)	= 4.185 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	1.395 m <sup>2</sup>	x 1,0	= 1.395 m <sup>2</sup>
Wege / Fusswege	552 m <sup>2</sup>	x 0,6	= 331 m <sup>2</sup>
-----			
Gesamt			= 6.022 m <sup>2</sup>

Die Flächen für die Wasserwirtschaft = 950 m<sup>2</sup>  
(offene Gräben, Fläche für Regenrückhaltebecken)

- 1. Änderung Bebauungsplan „Hofacker“, Gesamtfläche = 14.539 m<sup>2</sup>

Bauflächen	8.580 m <sup>2</sup>	x (GRZ = 0,30 + 50 %)	= 3.861 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	1.409 m <sup>2</sup>	x 1,0	= 1.409 m <sup>2</sup>
Wege / Fusswege	847 m <sup>2</sup>	x 0,6	= 508 m <sup>2</sup>
-----			
Gesamt			= 5.778 m <sup>2</sup>

Die Flächen für die Wasserwirtschaft = 3.280 m<sup>2</sup>  
(offene Gräben, Fläche für Regenrückhaltebecken)

Differenz Neuversiegelung Bestand/Planung =

$$6.022 \text{ m}^2 / 5.778 \text{ m}^2 = 100 \% / 95.9 \%$$

2.2.2 Die nördlichen Bauflächen werden durch den Wegfall der offenen Oberflächenwassersammlung (Entwässerungsgraben) um 2.00 m vergrößert.

2.2.3 Für das Plangebiet wird ein WA = Allgemeines Wohngebiet mit den Teilgebieten WA1 und WA2 im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke (z.B. Sozialstation, medizinische Fußpflege, Krankengymnastik etc.) sind allgemein zulässig. Ferner können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (gem. § 4 Abs.2, Satz 3 BauNVO) und die übrigen Ausnahmen (gemäß § 4 Abs.3 und § 5 Abs. 3 BauNVO) sind nicht zulässig.

2.2.4 Zur besseren Eingliederung in die bestehende Topographie werden unterschiedliche Höhenfestsetzungen nach § 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO für die Teilbereiche WA1 und WA2 festgelegt.

- 2.2.5 Zulassung von Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine und Antennen bis zu 1,50 m.  
Die vorgenannten Anlagen dürfen selbst eine Höhe von bis zu 1.50 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen. Dies gilt auch für an die Außenwand angebauten Kamine / Schornsteine (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.2.6 Zulassung von Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen, einschl. Photovoltaik- / Solaranlagen, bis zu 1,00 m.
- 2.2.7 Zulassung einer Zuwegung zur Betriebsfläche des Regenrückhaltebeckens von der freien Strecke der K 75 in einer Breite von max. 6.00 m.
- 2.2.8 Für das allgemeine Wohngebiet WA mit den Teilbereichen WA1 und WA2 werden auf Haupt- und Nebengebäude grundsätzlich alle Dachformen und Neigungen zugelassen.
- 2.2.9 Zusätzliche Festsetzungen für Einfriedungen, Hecken und Mauern an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen.
- 2.2.10 Zusätzliche Festsetzungen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
- 2.2.11 Nichtzulassung von Mobilfunkantennen an baulichen Anlagen sowie auf unbebauten Flächen bebauter Grundstücke.
- 2.2.12 Novellierte Festsetzungen für die Zahl der notwendigen Stellplätze.

#### **2.4 Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsplanung**

Mit der Erschließung der Gemarkungsfläche soll mittelfristig und bedarfsgerecht die Entwicklung des Ortes weiter fortgeführt, der Ortsgrundriss abgerundet und die östlichen Siedlungsgrenzen neu definiert werden. In ihrer Erschließung und Gestaltung sollen die neuen Wohnbauflächen in den vorhandenen Natur- und Landschaftsraum eingebunden und auf das gewachsene Ortsbild abgestimmt werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Schutz werden durchgeführt, um Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände in Kap. 5 erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.

## Schutzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen

Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen dienen der Vermeidung bau- und anlagebedingter Beeinträchtigungen angrenzender wertvoller Biotope. Dabei handelt es sich um bau- und vegetationstechnische Maßnahmen und Ausweisungen von Bau-Tabuzonen, die während der Bauzeit durchgeführt werden. Im Plangebiet betrifft dies insbesondere den Schutz der nördlich angrenzenden Offenlandflächen, die aufgrund ihrer Ausprägung als magere Flachland-Mähwiesen einzustufen sind.

**S 1:** Aufstellen eines Schutzzaunes (Bauzaun) zum Schutz der angrenzenden Offenlandflächen im Norden. Diese sind während der gesamten Bauphase zur Errichtung des Regenrückhaltebeckens und des Fußweges entlang der Kreisstraße vor Beeinträchtigungen durch z. B. Überfahren, Lagern von Bodenmassen oder sonstigen Baustelleneinrichtungen zu schützen.

### **V 1:** Gestaltung und Pflege des Regenrückhaltebeckens als Extensivgrünland

Nach Herstellung des Regenrückhaltebeckens in Form eines Erdbeckens sind die Böschungsflächen und die Sohle mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus regionalem Saatgut einzusäen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen und als Extensivgrünland mit einer zweimaligen Mahd pro Jahr (erste Mahd bis Anfang Juni und zweite Mahd ab Anfang September) zu entwickeln und zu nutzen. Bauliche Befestigungen sind bis auf die Zu- und Ablaufgestaltung nicht zulässig. Überschüssiges Aushubmaterial ist abzufahren und nicht im Randbereich als Wall aufzuschütten. Während der Bautätigkeit abzutragender Oberboden ist seitlich zu lagern und nach Herstellung des Beckens wieder als Oberboden aufzutragen.

Während der Bautätigkeit ist darauf zu achten, dass keine angrenzenden Grünlandflächen beeinträchtigt werden (s. Schutzmaßnahme S 1) und der Oberboden im Randbereich des Beckens so wenig wie möglich geschädigt wird. Die Arbeiten sollten daher bei trockener Witterung ausgeführt werden.

Der Graben entlang der Kreisstraße ist während der Herstellung des Fußweges soweit möglich nicht zu verändern und als feuchte Grünlandfläche dauerhaft zu erhalten.

## **B. Festsetzungen**

### **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

- 1.1. Für das Plangebiet wird entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung ein WA = Allgemeines Wohngebiet mit den Teilgebieten WA1 und WA2 im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Im allgemeinen Wohngebiet WA mit den Teilbereichen WA1 und WA2 sind Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke (z.B. Sozialstation, medizinische Fußpflege, Krankengymnastik etc.) allgemein zulässig.
- 1.3. Im allgemeinen Wohngebiet WA mit den Teilbereichen WA1 und WA2 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (gem. § 4 Abs.2, Satz 3 BauNVO) nicht zulässig.
- 1.4. Im allgemeinen Wohngebiet WA mit den Teilbereichen WA1 und WA2 können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.
- 1.5. Die übrigen Ausnahmen (gemäß § 4 Abs.3 und § 5 Abs. 3 BauNVO) sind nicht zulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

##### **2.1 Grundflächenzahl**

(§ 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Für die Teilbereiche WA1 und WA2 wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt.

##### **2.2 Geschoßflächenzahl**

(§ 16 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

Für die Teilbereiche WA1 und WA2 wird die Geschosflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

### **2.3 Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Teilbereich WA1 und WA2 auf maximal zwei begrenzt.

### **2.4 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

2.4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit den Teilbereichen WA1 und WA2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

2.4.2 Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird für den Teilbereich WA1 und WA2 bei Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und bei Doppelhäusern mit maximal einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.

2.4.3 Für den Teilbereich WA1 entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird die Firstrichtung parallel zur Straße festgesetzt.

### **2.5 Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

2.5.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird für das die Teilbereich WA1 und WA2 gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen als Höchstmaß für die Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungslinie.

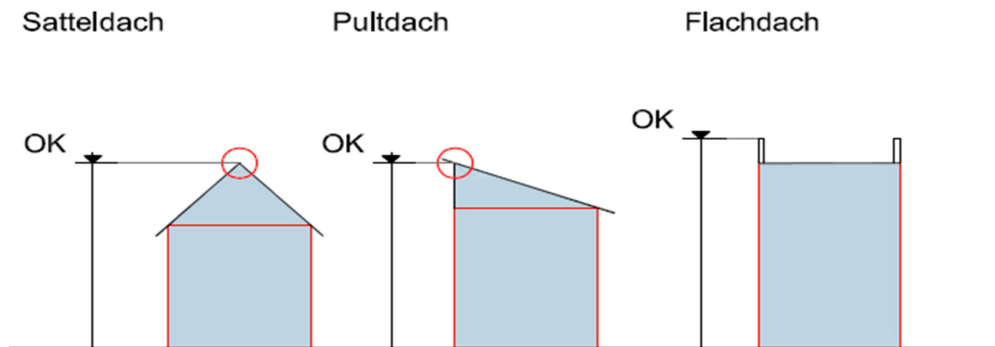
Bezogen auf die (in Ost-West-Richtung verlaufende) Haupt-Erschließungsstraße werden tal- bzw. bergseitig differenzierte Trauf- bzw. First-/Gebäude-Höhen festgesetzt:

- talseitig – Teilbereich (WA1)  
für Gebäude mit einer Dachneigung von mehr als 15°:  
Traufhöhe: max. 6,5 m und  
Gebäude-/First-Höhe max. 8,5 m  
  
für Flachdach-Gebäude und Gebäude mit einer Dachneigung von bis zu 15°:  
Gebäude-/First-Höhe von max. 7,5 m
- bergseitig – Teilbereich (WA 2)  
für Gebäude mit einer Dachneigung von mehr als 15°:  
Traufhöhe: max. 8 m und  
Gebäude-/First-Höhe max. 10 m



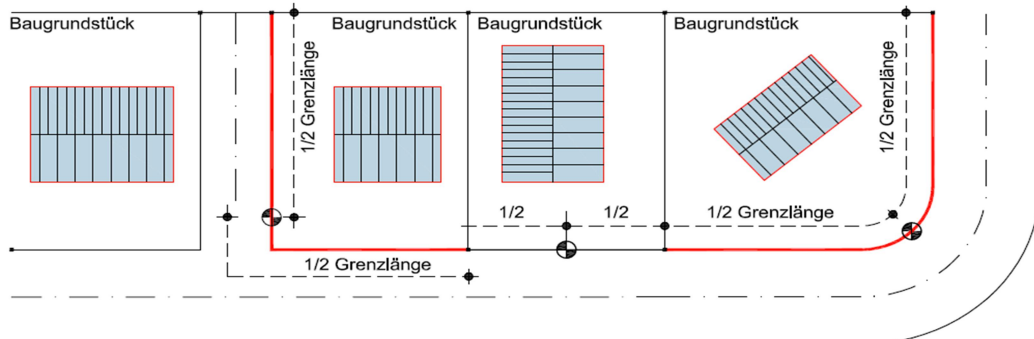
für Flachdach-Gebäude und Gebäude mit einer Dachneigung von bis zu 15°:  
Gebäude-/First-Höhe von max. 9 m

Skizze : maßgebende obere Bezugspunkte



- 2.5.2 Für den maßgebenden unteren Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wurde die Straßenoberkante nach der Herstellung des endgültigen Straßenoberbaus, in der Mitte der Grenze des Baugrundstückes definiert.

Skizze : maßgebende untere Bezugspunkte



- 2.5.3 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine und Antennen sind um bis zu 1,50 m zulässig. Die vorgenannten Anlagen dürfen selbst eine Höhe von bis zu 1,50 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen. Dies gilt auch für an die Außenwand angebauten Kamine / Schornsteine (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.5.4 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen, einschl. Photovoltaik- / Solaranlagen, sind bis zu 1,00 m zulässig. Die vorgenannten Anlagen dürfen selbst eine Höhe von bis zu 1,00 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen.

## **2.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 2.6.1 Die in der Planurkunde dargestellten Sichtfelder im Einmündungsbereich der Planstraße in die Ortsdurchfahrt K 75 sind vom 3-m-Punkt mind. 200 m in Richtung Wölferlingen und mind. 70 m in Richtung Ortslage Düringen von jeglicher sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Bauliche Anlagen, Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen in diesem Bereich eine maximale Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

## **2.7 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 2.7.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA mit den Teilbereichen WA1 und WA2 erfolgt die Erschließung der Flächen nach Vorgaben der vorliegenden Erschließungsplanung / Straßenplanung. Die innere Erschließung des Plangebietes wird über ein Netz von Wohnstraßen und Sammelstraßen sichergestellt. Die Aufteilung der Verkehrsfläche bzw. die Querschnitte der einzelnen Fahrspuren und die Einmündungsradien erfolgen auf der Grundlage der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASt 06“ Die Erschließungsstraßen für das Plangebiet werden entsprechend der Plandarstellung festgesetzt.
- 2.7.2 Die Herstellung von unmittelbaren Zufahrten und Zugängen an die freie Strecke der K 75 bzw. die Nutzung des Wirtschaftswegenetzes zur Erschließung ist nicht zulässig. Einzige Ausnahme ist die Zuwegung auf die Betriebsfläche des Regenrückhaltebeckens in einer Breite von 6,00 m.
- 2.7.3 Der Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die Kreisstraße 75 wird in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität in Diez geplant und ausgeführt.
- 2.7.4 Parallel zu dem im Verlauf der K 75 neu anzulegenden Graben wird ein 2,00 m breiter Gehweg bis zur L 304 ausgewiesen und somit eine sichere Fußwegverbindung zur Ortslage Wölferlingen neu hergestellt.

## **2.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA mit den Teilbereichen WA1 und WA2 sind die für die Straßenherstellung erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

## **2.9 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

2.9.1 Garagen, Carports überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen (Straßen) sind jedoch von jeglicher Bebauung freizuhalten.

2.9.2 Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5,00 m auf dem Baugrundstück anzulegen.

2.9.3 Vollständig offene Carports (Überdachte Stellplätze) dürfen bis auf 2,00 m an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken. Der Mindestabstand ist auch von Dachüberständen einzuhalten.

Bei Eckgrundstücken beträgt der Abstand der Garagen- bzw. Carportseitenwand zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 3,00 m.

## **2.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- *vorsorglich*

## **3. Öffentliche und private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **3.1 Private Grünflächen - Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1.1 An den nördlichen Grenze des Teilgebietes WA1 werden in einer Breite von 3,0 m private Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs.1, Nr.25a BauGB (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen) ausgewiesen.

## **4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Schutz werden durchgeführt, um Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände in Kap. 5 erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.

### **Schutzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen**

Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen dienen der Vermeidung bau- und anlagebedingter Beeinträchtigungen angrenzender wertvoller Biotope. Dabei handelt es sich

um bau- und vegetationstechnische Maßnahmen und Ausweisungen von Bau-Tabuzonen, die während der Bauzeit durchgeführt werden. Im Plangebiet betrifft dies insbesondere den Schutz der nördlich angrenzenden Offenlandflächen, die aufgrund ihrer Ausprägung als magere Flachland-Mähwiesen einzustufen sind.

**S 1:** Aufstellen eines Schutzzaunes (Bauzaun) zum Schutz der angrenzenden Offenlandflächen im Norden. Diese sind während der gesamten Bauphase zur Errichtung des Regenrückhaltebeckens und des Fußweges entlang der Kreisstraße vor Beeinträchtigungen durch z. B. Überfahren, Lagern von Bodenmassen oder sonstigen Baustelleneinrichtungen zu schützen.

**V 1:** Gestaltung und Pflege des Regenrückhaltebeckens als Extensivgrünland

Nach Herstellung des Regenrückhaltebeckens in Form eines Erdbeckens sind die Böschungflächen und die Sohle mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus regionalem Saatgut einzusäen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen und als Extensivgrünland mit einer zweimaligen Mahd pro Jahr (erste Mahd bis Anfang Juni und zweite Mahd ab Anfang September) zu entwickeln und zu nutzen. Bauliche Befestigungen sind bis auf die Zu- und Ablaufgestaltung nicht zulässig. Überschüssiges Aushubmaterial ist abzufahren und nicht im Randbereich als Wall aufzuschütten. Während der Bautätigkeit abzutragender Oberboden ist seitlich zu lagern und nach Herstellung des Beckens wieder als Oberboden aufzutragen.

Während der Bautätigkeit ist darauf zu achten, dass keine angrenzenden Grünlandflächen beeinträchtigt werden (s. Schutzmaßnahme S 1) und der Oberboden im Randbereich des Beckens so wenig wie möglich geschädigt wird. Die Arbeiten sollten daher bei trockener Witterung ausgeführt werden.

Der Graben entlang der Kreisstraße ist während der Herstellung des Fußweges soweit möglich nicht zu verändern und als feuchte Grünlandfläche dauerhaft zu erhalten.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO)

#### 1.1 Dachform und Dachneigung (§ 88 Abs. Nr. 1 LBauO)

Für das allgemeine Wohngebiet WA mit den Teilbereichen WA1 und WA2 werden auf Haupt- und Nebengebäude grundsätzlich alle Dachformen und Neigungen zugelassen.

#### 1.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 1.2.1 Die Anliegergrundstücke sind entlang der freien Strecke der K 75 lückenlos einzufrieden. Als Einfriedung der Grundstücke sind Natursteinmauern, Holzzäune und Hecken bevorzugt zu verwenden. Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.
- 1.2.2 Hecken, Einfriedungen aus Holz, Schmiedeeisen oder Maschendraht angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m, entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen, sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.
- 1.2.3 Mauern dürfen nur in Verbindung mit Einfriedungen aus Holz-, Schmiedeeisen- oder Maschendrahtzäunen errichtet werden und eine Höhe von maximal 1,25 m nicht überschreiten, dabei darf die Gesamthöhe der Einfriedung der Festsetzungen aus 1.2.2 und 1.2.3 nicht überschreiten.
- 1.2.4 An die Gebäude anschließende Mauern sind bis maximal 2,0 m Höhe und 5,0 m Länge als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz zulässig.
- 1.2.5 Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Hecke oder der Einfriedung an den öffentlichen Straßen- und Verkehrsflächen ist die Straßenoberkante nach der Herstellung des endgültigen Straßenoberbaus.
- 1.2.6 Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Hecken oder der Einfriedung, die nicht an öffentlichen Straßen- und Verkehrsflächen gelegene Grundstücksgrenzen errichtet werden, ist die natürliche Geländeoberfläche.
- 1.2.7 Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Hecken oder Einfriedung.

### 1.3 Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern

(§ 88 Abs. 1 LBauO)

- 1.3.1 Abgrabungen des Geländes sind nur bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Aufschüttungen sind nur bis max. 1,25 m zulässig.
- 1.3.2 Stützmauern zur Abfangung von Höhendifferenzen sind bei Geländeabtrag bis zu einer Höhe von max. 2,00 m und bei Geländeauftrag bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.
- 1.3.3 Stützmauern angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen (nicht überbaubare Flächen) sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Bei Bedarf muss eine Staffelung in Höhe und Lage erfolgen.
- 1.3.4 Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Stützmauern ist die Oberkante Randbordstein (Fertigausbau).
- 1.3.5 Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Aufschüttungen / Abgrabungen ist die natürliche Geländeoberfläche.

### 1.4 Mobilfunkantennen

Mobilfunkantennen an baulichen Anlagen sowie auf unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind nicht zulässig.

### 1.5 Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)

Für Wohngebäude wird der Stellplatzbedarf wie folgt bestimmt:

Lfd. Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)
	Wohngebäude	
1	Freistehende Einfamilienwohnhäuser Doppelhäuser, Reihenhäuser je Haushälfte mit Einliegerwohnung	2,0 Stpl. 2,0 Stpl. zusätzlich 1 Stepl.
2	Mehrfamilienhäuser je Wohnung	bis 60 m <sup>2</sup> - 1,0 Stpl. bis 120 m <sup>2</sup> - 1,5 Stpl. über 120 m <sup>2</sup> - 2,0 Stpl.

Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl. S. 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung; das gilt auch für Wohngebäude, die nicht in der Anlage aufgeführt sind.

**1.6 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke**  
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

1.6.1 Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind (sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden) zu mindestens 70 % als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Dabei sind pro angefangene 250 qm Grundstücksgröße folgende Gehölze (entsprechend der Pflanzenliste) zu pflanzen

- (a) mind. 3 Sträucher sowie ein Baum I. oder II. Ordnung (oder ein Obstbaum)
- (b) alternativ 2 Bäume I. oder II. Ordnung (oder zwei Obstbäume)

Hinweis:

Eine Auswahl landschaftstypischer Gehölze für die Bepflanzung der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist als Anlage beigefügt.

1.6.2 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche dauerhaft genutzt werden. Sie sind landschaftsgärtnerisch oder als Ziergarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Für Neupflanzungen von Bäumen im Zuge der K 75 ist ein Abstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.

### III. Anlage Pflanzliste

Für die Bepflanzungen sind die Gehölze aus folgender Artenliste auszuwählen:

Bäume, I. Ordnung

Mindestgröße: Heister 2xv, o.B. 200-250

---

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Wallnuss	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume, II. Ordnung

Mindestgröße: Heister 2xv, o.B. 100-150

---

Feldahorn	Acer campestre
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus communis
Vogelkirsche	Prunus avium
Stadtbirne	Pyrus calleryana Chanticleer
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher

Mindestgröße: 2xv, o.B. 60-100

---

Hasel	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus