

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 1 -15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 2 und 3 BauNVO)

WA -Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1.2 Unzulässigkeit von Ausnahmen

(§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO)

Es sind von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe (Ziff. 4) und
- Tankstellen (Ziff. 5)

nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO)

Max 0,3

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO)

Max. 0,6

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO)

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt: Traufhöhe: max. 4,50 m

Firsthöhe: max. 10,50 m

Als untere Maßbezugspunkt zur Ermittlung der Höhen gilt der höchste Punkt der an das Baugrundstück angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche. Die Höhen werden jeweils zwischen

dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhen),

dem Schnittpunkt der Dachflächen mit der Oberkante First (Firsthöhen) und dem jeweils

zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,60 m über höchster angrenzende erschließender Verkehrsfläche liegen.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

In Wohngebäuden als Einzelhaus sind jeweils maximal 3 Wohnungen, in Wohngebäuden als Doppelhaushälfte jeweils maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.6 Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen und Rückenstützen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in einer Breite von max. 2,0 m (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) zu dulden.

1.7 Flächen Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

Garagen und Carports dürfen die Flucht der rückwärtigen Baugrenze nicht überschreiten.

1.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

1.8.1 Bepflanzung der Baugrundstücke

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m2 Grundstücksgröße ein hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen, pflegen, erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.

Das Nachbarrechtsgesetz Rhld.-Pf. ist, auch für andere Pflanzungen, zu beachten. Nadelgehölze sind maximal ein Baum pro Baugrundstück als Solitär zulässig. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

Artenauswahl

PFLANZLISTEN:

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigiffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Salweide	Salix caprea
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

B Liste regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten:

Apfel von Croncels
Boikenapfel
Danziger Kantapfel
Geflammer Kardinal
Gelber Edelapfel
Graue Herbstrenette
Großer Rheinischer Bohnapfel
Harperts Renette
Haux Apfel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Prinz Albrecht von Preußen
Purpurroter Cousinot
Roter Bellefleur
Roter Eiserapfel
Rote Rheinische Sternrenette
Roter Winter-Kronenapfel
Schaftsnase
Signe Tillisch

Streuobstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

(aus: Broschüre: Streuobstwiesen, Zweckverband Naturpark Nassau)

Apfelsorten:

Baumanns Renette
Berner Rosenapfel
Boikenapfel
Brettacher
Goulons-Renette
Doppelter Bohnapfel
Goldrenette von Peasgood
Gelber Edel
Graue Französische Renette
Großer Kassler Renette
Harberts Renette
Hohenheimer Rieslingapfel
Jakob Lebel
Linsenhofer Renette
Pfaffenhofer Schmelzling
Purpuroter Cousinot
Roter Astrachan (Frühapfel)
Roter Trierischer Weinapfel
Roter Winterkronenapfel
Schöner von Nordhausen
Spätblühender Winteraffetapfel
Suislepper
Winterrambur
Zabergäu-Renette
Zwiebelborsdorfer

Birnensorten:

Andenken an den Kongreß
Bayer. o. Badische Weinbirne
Bosc's Flaschenbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Poiteau
Wasserbirne

Süßkirschen:

Braune Leberkirsche
Dolls Langstieler
Große Schwarze Knorpel
Schneiders Späte Knorpel

Pflaumen:

Hauszweischghe
Löhrpflaume

Bitterfelder Sämling

Blumenberger Langstiel
Brauner Matapfel
Charlamowsky
Danziger Kantapfel
Engelsberger
Geflammer Kardinal
Gewürzluiken
Graue Herbstrenette
Grüner Fürstenapfel
Hauxapfel
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Ontario
Prinzenapfel
Rheinischer Bohnapfel
Roter Bellefleur
Rote Sternrenette
Ruhm von Vierlanden
Vogelkirsche
Traubenkirsche
Salweide
Bruchweide

Sträucher Hasel

Hartriegel
Zweigiffliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Gruweide Ohrweide
Gemeiner Schneeball

Birnenorten:

Andenken an den Kongreß
Bayer. o. Badische Weinbirne
Bosc's Flaschenbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Poiteau
Wasserbirne

Süßkirschen:

Braune Leberkirsche
Dolls Langstieler
Dönissens Gelbe
Frühe Rote Meckenheimer
Große Prinzessin (Napoleon)
Kassins Frühe Herzkirsche
Königskirsche Typ Querfurt
Ritterkirsche
Rotstieler
Schmalfelds Schwarze
Schüttler vom Bodensee
Souvenir de Charmes
Stöckener Rote

Pflaumen:

Hauszweischghe
Große Grüne Reneklude
The Czar
Wangenstädter Schnapspflaume

D: Einheim. Bäume und Sträucher wechselfeuchter Standorte

Bäume II. Größenordnung		max. Wuchshöhe:
Feldahorn	Acer campestre	15 m
Hainbuche	Carpinus betulus	15 m
Vogelkirsche	Prunus avium	15-20 m
Traubenkirsche	Prunus padus	10 m
Salweide	Salix caprea	10 m
Bruchweide	Salix fragilis	10-15 m

Sträucher Hasel

Hartriegel	Corylus avellana	max. Wuchshöhe:	4-6 m
Zweigiffliger Weißdorn	Cornus sanguinea		2-3 m
Pfaffenhütchen	Crataegus laevigata		8 m
Gruweide Ohrweide	Euonymus europaeus		6 m
Gemeiner Schneeball	Salix cinerea		5 m
	Salix aurita		2 m
	Viburnum opulus		4 m

Baronsbirne
Blumenbachs Butterbirne
Bunte Julbirne
Colomas' herbstbirne
Frühe von Trevoux
Große Rommelter
Grüne Jagdbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Leipziger Rettischbirne
Madame Verte'
Neue Poiteau
Pastorenbirne
Rote Bergamotte
Stuttgarter Gaishirtle
Westfälische Glockenbirne
Widling von Einsiedel

Büttners Rote Knorpel
Dollenseppler
Eichholzer Frühe
Früheste der Mark
Große Schwarze Knorpel
Kesterter Schwarze
Mödingen
Ritterkirsche
Schlapper
Schneiders Späte Knorpel
Schüttler vom Albrauf
Spitze Braune
Zweitfrühe

Anna Späth
Löhrpflaume
Wangenheimer Frühzweischghe
Zimmers Frühzweischghe

1.8.2 Entwicklung des Bachlaufes und seiner Ufer

Bereich B: ohne zentrale Mulden:

Im zeichnerisch nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Bereich ist beidseits entlang des eingetragenen Gewässers III. Ordnung eine gewässertypische Uferstaudenflur zu entwickeln. Zusätzlich sind 3 feuchtheitertragende Gehölzgruppen (d.h. ca. alle 50 lfdm) zu pflanzen. Pro Gehölzgruppe sind mindestens 2 Bäume II. Größenordnung und 5 Sträucher zu pflanzen.

Die Uferstaudenflur ist durch extensive Pflegemaßnahmen dauerhaft zu entwickeln und zu erhalten. Es ist eine kleinflächige, abschnittsweise und bedarfsgerechte Mahd alle 2-5 Jahre ab Ende September unter Abtransport des Mähguts durchzuführen

Bereich A: mit zentralen Mulden:

Die Flächen sind extensiv zu pflegen durch eine zweischürige Mahd, deren erster Mahdtermin nicht vor dem 15. Juni liegen soll. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist auszuschließen. Die Pflegegänge sollen nur bei trockener Witterung und Bodenverhältnissen durchgeführt werden. Auf den Flächen rund um die Versickerungsmulden sind drei Weiden (Salix alba) zu pflanzen, zu pflegen und bei Bedarf nachzupflanzen.

Der Graben erhält einen beidseitigen Uferschutzstreifen von 5 m Breite, der nur abschnittsweise und alterierend im Abstand von 3 Jahren gemäht wird. Auch hier ist das Mähgut abzuräumen und auf Pestizid- und Düngemittelsatz zu verzichten.

Auf etwa einem Drittel der Gesamtlänge des Grabens, also rund 25 m, wird eine Initialpflanzung von Ufergehölzen in Teilstücken vorgenommen.

Artenauswahl (siehe oben)

1.8.3 Externe Ausgleichsfläche

Gemarkung Palzem, Flur 9 Flurstücke 82, 83, 92 und 94 (alle teilweise), Fläche ca. 2,36 ha

Bestand: Standortfremde Fichten und Douglasien in der Bachaue

Zielbiotop: Standortheimischer Bachauenwald (Alno-Padion)

Entwicklungsfestsetzung gem. § 9 (1) 20 BauGB

Sukzessive Entnahme (Fällung) der Fichten und Douglasien und Umbau in einen standorttypischen strukturreichen Laubwaldbestand (Erlen, Eichen, Traubenkirsche, Hainbuche, Stieleiche etc.) durch natürliche Sukzession.

Beginn der Maßnahme: Spätestens 2 Jahre nach Baubeginn

Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Die landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen werden dem Eingriff durch Straßen und Wege zu 14,6 % und dem Eingriff durch private Baumaßnahmen in einem Umfang von 85,4 % zugeordnet.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO)

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen. Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff- und Baustoffimitationen sind nicht zulässig. Holzhäuser, mit Ausnahme von Holzblochhäusern in voll sichtbarem Rund- bzw. Stammholz oder Blockböhlen, sind zulässig. Verkleidungen aus Holz sind (auch ganzflächig) zulässig.

2.1.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig ist nur das geneigte Dach mit einer Neigung von 30° bis 48°. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform frei.

2.1.2 Dachgestaltung

Dachaufbauten dürfen 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Dachaufbauten sind mit geneigtem Dach auszuführen und so zu begrenzen, dass sie mindestens 0,60 m unterhalb der Firsthöhe enden.

2.2 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO)

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen unterirdisch zu verlegen.

Hinweise

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser:

Gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) ist jeder verpflichtet, „mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen“.

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser sollte als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden oder Zisternen sind so zu bemessen, dass ja angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 -5 cbm Behältervolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken zu melden.

Grundwasserhochstände

In dem gesamten Plangebiet, insbesondere bei den Grundstücken in Bachnähe, kann der Grundwasserspiegel bis zu 1 m unter der natürlichen Geländeoberfläche anstehen. Bodengutachten mit entsprechenden Empfehlungen für Gründungen und Abdichtungen der Kellergeschosse werden den Bauherren empfohlen.

Bodenschutz

Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen.

Baumschutz

Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Wasserdurchlässige Beläge

Gebaudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen etc.) zu befestigen, um eine Versickerung zu gewährleisten.

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbung, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) Zutage treten. Im Bereich der Thorer Str. 2 wurde bereits eine mittelalterliche Töpferei mit offensichtlichem Bezug zu der vorhandenen Bachmulde. Es besteht die Möglichkeit weitere Töpfererzeugnisse wie Ofen, Brandflächen oder Scherbenhalden bei Erdarbeiten besonders im Bereich "Oberste Wies" oder "Im Bungert" angetroffen werden. Diese Funde sind gemäß §§16 -21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege. Abt. Archäologische Denkmalpflege, Trier (Tel. 0651-43588), zu melden.

Höhenschichtlinien:

Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Rheinland-Pfalz

Erdwärmegewinnung

Gemäß Mitteilung des Geologischen Landesamtes bestehen aus hydrogeologischer Sicht dann keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme, wen die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Decksichten gegen über dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird.