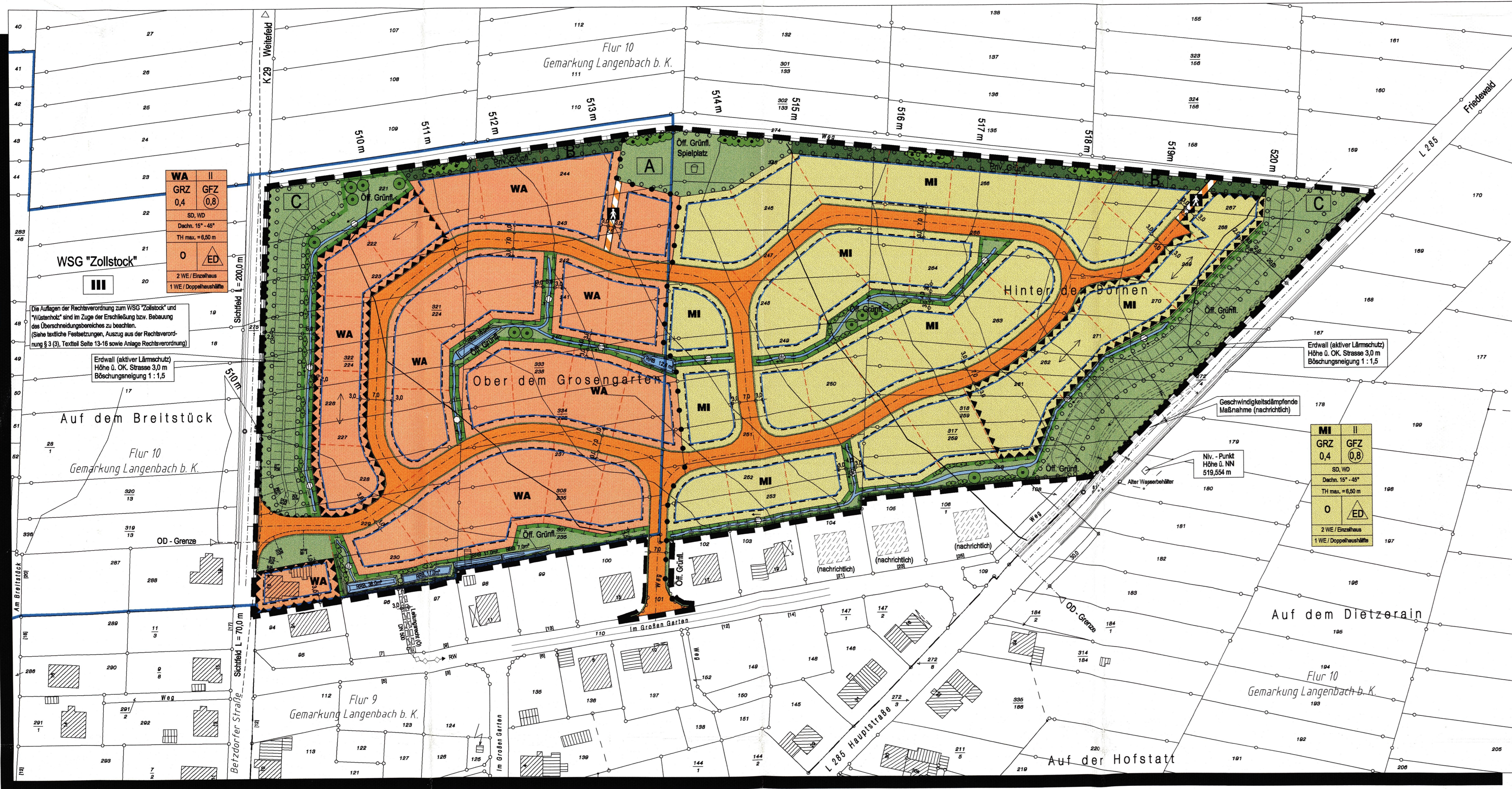


# Bebauungsplan "Ober dem Großen Garten"



## TEXTFESTSETZUNGEN

- 1.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 und „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 9 der Bauordnungsverordnung festgesetzt.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB), ZAHL DER VOLLEGESCHOSSE**
- Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
  - Die Grundflächenzahl GRZ ist mit 0,4 und die Geschosflächenzahl GFZ mit 0,8 als Obergrenze festgesetzt.
- BAUWEISE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO)**
- Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.
- NICHT OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, NEBENANLAGEN, EINRICHTUNGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Nr. 2, 4, 10 BauGB; § 23 (5) BauNVO und § 14 BauNVO)**
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sowie entlang der öffentlichen Grünflächen zur Anlage von Mülldeponien, Speicherkaskaden von jeglicher Bebauung freizuhalten.
  - Die Baugrenzen sind aus der Planung zu entnehmen.
  - Die Entfernungen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Vorderkanten Garagen muss mind. 5,00 m betragen.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
- Je Einheitsraum sind max. 2 Wohnräume zulässig.
  - Je Doppelwohnfläche ist max. 1 Wohnraum zulässig.
- BAUWEISE UND HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 18 BauNVO)**
- Im gesamten Geltungsbereich ist die max. Traufhöhe (TH) der Gebäude auf 6,50 m festzusetzen.
  - Als unterer Bezugspunkt der TH gilt der tatsächlich bestehende natürliche Geländeerhöhen (Schnitlinie Außenwand - Unterboden).
  - Obere Bezugspunkt für die TH ist die Schnitlinie (SL) der Außenwand mit der Dachhaut, maßgebend ist die Traufhöhe des Gebäudes.
- Schnitz-Traufhöhe**
- 
- FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**
- Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Bankette und Böschungen, Rückenstreifen der erforderlichen Randentfassungen, sowie Sitzmatten sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- SICHTLICHKEIT ZU ÜBERGEORDNETEN STRASSEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 26 StrEG)**
- Die an der Erschließungsmaßnahme zur Z 29 „Bretzler Straße“ freizuhaltenen Sichtflächen entsprechen den Kriterien der ENR 93, ENR 95/96 und ENR 97/101, müssen von 3 Meter-Punkt in Richtung Ortlage mind. 7,0 m und in Richtung Weitefeld mind. 200 m betragen.
  - Im Bereich der Übersichtsrichtung der Sichtflächen sind alle Anlegerrandstreifen, eine Bebauung, Einfriedung, Lagerung, Befestigung etc. von mehr als 60 cm Höhe über Fahrbahnoberkante nicht zulässig. Einfriedungen, Anschützungen und Anpflanzungen, welche diese Höhe überschreiten, sind nur hinter der jeweiligen Sichtlinie zuzulassen.
- WASSERFLÄCHEN SOWIE FÜR DIE REGELUNG DER WASSERWIRTSCHAFT, FÜR HOCHWASSER-SCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)**
- Auszug aus der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes „Zollstock“ und „Wästenhof“, hier § 3 (3) Zone III (weiterer Schutzzone).
  - Siehe textliche Festsetzungen Seite 13-16 sowie Anlage Rechtsverordnung.
- UMGRENZUNGEN DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)**
- Aufgrund der unmittelbar am Baugrund vorliegenden klassifizierten Straßen L 285 und K 29, wird im Rahmen der konkreten Bauleitplanung eine gubehaltene Stützmauer bezüglich der Längsausdehnung durch die Schutztechnische Ingenieurbüro Paul Frenn, Doppel-Steinbohn, erstellt. Daraus resultierend werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:
- Die von Schutzmaßnahmen betroffenen Bereiche sind im Plan gekennzeichnet. Gemäß Gutachten werden die Lageorientierungswerte in den Erdgeschoss und im Außenbereich im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet eingehalten. Zum Schutz der Obergeschosse zur Tragweite in diesem Bereich wird gemäß Plan entlang der Landstr.- sowie Kreisstrasse ein Erdwall als aktive Schutzmaßnahme mit einer Höhe von 3,0 m (Böschungsschneigung 1:1,5) über Straßeniveau angelegt. Ebenfalls ist hinsichtlich der Schutz der Erdgeschosse zur Tages- und Nachtzeit gewährleistet.
- Ein Schutz der Obergeschosse zur Nachtzeit ist durch die Erdwälle nicht durchgehend möglich. In den umgeschützten Obergeschossen der Gebäude Wohnflächen und Mischgebiete, die innerhalb dieser Bereiche liegen, sind daher Fenster der zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume vor allem von Schlafzimmern (Etagenwohnflächen, Kinderzimmer, Gästezimmer etc.) zur Kreis- bzw. Landstrasse abgewandt und im Außenbereich der Gebäude entsprechend angeordnet, so müssen diese den Anforderungen der Schutzmaßnahme 3 gemäß DIN Richtlinie 2715 entsprechen und ein Schalldämmmaß R<sub>w</sub> > 39 db aufweisen (beinhaltet entsprechend DIN 4109 ein Verhältnis von 2 db). Hierbei ist voranzusetzen, dass durch die Außenwände der Gebäude weitere Fenster von Schlafzimmern angeordnet werden, sind zusätzlich mechanische Belüftungsanlagen (Wind, Lüftung etc.) vorzuziehen.
- 2.) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 48 (1) Nr. 1 BauGB)**
- Einfriedungen sind in Form von Laubhecken, Eisengittern mit senkrechten Stäben, Mauerwerk oder Holzplanken mit senkrechten Latten zulässig. Mauerwerk ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit Laubhecken oder Rankpflanzen einzufassen. Die Hecken und Rankpflanzen dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Mauer sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
  - Die Grundstücksentwässerung der freien Bereiche der Landes- und Kreisstraße sind lückenlos einzufrieden.
  - Im Bereich der Grundstücksflächen sind bei Befestigungen ausschließlich die Verwendung von wasserundurchlässigen Materialien in einer Höhe von max. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Verwendet werden können z.B. Rasengittersteine, wasserundurchlässige Verbundbetondecke oder wassergebundene Decke.
  - Für Kraftfahrzeug-Stellplätze ist generell die Verwendung von begrüntem Befestigungssystemen wie Rasengittersteinen, Fugengittersteinen o.ä. vorzuziehen.
  - Ausnahmsweise sind vollversiegelte Flächen zulässig, wenn das auf ihnen anfallende Oberflächenwasser den angrenzenden Freiflächen zugeführt und verdunstet wird.
  - Wirtschafts- und Fußwege im öffentlichen Bereich sind wasserablässig zu befestigen.
- GESTALTUNG DER DÄCHER, DACHFORM U. DACHNEIGUNG (§ 48 (1) Nr. 1 BauGB)**
- Es sind Satteldächer und Walddächer zulässig.
  - Für Nebengebäude sind alle Dachformen zulässig.
  - Die mind. Dachneigung auf 15° Grad, die max. Dachneigung auf 45° Grad festgesetzt.
- 3.) Grünordnerische Festsetzungen**
- Verankerungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
- Zur Minderung der Wirkung der Bodenversiegelung und zur Entlastung der Kläranlagen wird das anfallende Oberflächenwasser über ein Mülldeponie- und Regenwasserkanal-System Regenrückhalteanlagen zugeführt. In den Regenrückhalteanlagen werden, die durch die versiegelten Flächen innerhalb der Planungsgebiete anfallenden, verschmutzten Oberflächenwasser gesammelt und zurückgehalten. In diesen, nicht abgedichteten Regenrückhalteanlagen mit einer Versickerungs- und Verdunstungswirkung auf.
- Weiterhin sind empfehlenswert eine Teilverankerung bzw. Rückhaltung sowie eine evtl. Brauchwasserentwässerung des Oberflächenwasser auf den einzelnen Privatgrundstücken vorzunehmen.
- Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB:**
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
  - Die im Plan gekennzeichneten Gehölzstrukturen sind gegenüber den Bauarbeiten abzugrenzen und durch entsprechende Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen (DIN 19 820).
  - Sie sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und dann durch standortgerechte, heimische Gehölze gemäß den Pflanzlisten I-II zu ersetzen.
- Beispielhaftes Pflanzschema 4 - reihige Hecke:**
- a Sorbus aucuparia (Eberesche - Heister)
  - b Rosa canina (Hundsrose)
  - c Lonicera xylosteum (Heckenkrähe)
- Zusammenhängend geschlossene Außenwäldchen von mehr als 15 qm sind durch geeignete Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Als Rankpflanzen I-Planze sind empfohlen: Arten der Pflanzliste II.
- Mindestens 45 % der Grundstücksfläche müssen gleichzeitig angelegt werden (regionaler cat. 1,9 ha).

## TEXTFESTSETZUNGEN

- \* Bepflanzung der Öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Lärmschutzwall § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- Anpflanzung C:** Gemäß Plan sind Flächen für die Anlage von Lärmschutzwällen vorgesehen. Es handelt sich um Flächen von insgesamt ca. 4.816 qm. Die Bepflanzung der Lärmschutzwälle muss mind. 1 : 1,5 betragen.
- Auf den Erdwällen ist in einer Breite von ca. 15 - 20 m eine Anpflanzung anzulegen.
- Pflanzverband: 1,50 m x 1,50 m, versetzt auf Lücke  
Pflanzgröße: Sträucher 2 x v., 80-100 cm; Heister 2 x v., 150 - 200 cm  
Es sind Pflanzenarten der Pflanzliste I und II zu verwenden.
- \* Begrünung des Grabensystems incl. der Flächen für Regenrückhaltung § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB
- Inserhalb des vorgesehenen Grabensystems sowie um das geplante Regenrückhaltebecken sollen auf ca. 5.020 qm die vorhandenen intensiv genutzten Grünlandflächen entwertet werden. Die Flächen sind extensiv zu pflegen bei einer einmaligen Mahd im Herbst, abschaltweise alle 2-3 Jahre. Schnittgut ist abzutransportieren, Düngemaßnahmen zu unterlassen. Unterhaltungsarbeiten können davon abweichend nach Einverständnis durchgeführt werden.
- Solten die Breite des gesamten Grabensystems weniger 5 m beträgt sowie um das Regenrückhaltebecken sind punktförmig Sträucher und Heister gem. Plan zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Mindestpflanzgröße: Sträucher 2 x v., 80-100 Heister 2 x v., 150 - 200 cm (weilweise auch Hochstämme 2 x verpflanzt, STU 12-14)
- Arten:**
- |            |                    |                    |
|------------|--------------------|--------------------|
| Sträucher: | Cornus sanguinea   | - Hartweigl        |
|            | Corylus avellana   | - Hasel            |
|            | Ligustrum vulgare  | - Liguster         |
|            | Lonicera xylosteum | - Heckenkrähe      |
|            | Salix aurita       | - Ohrscheweide     |
|            | Salix cinerea      | - Grauweide        |
|            | Salix triandra     | - Mandelweide      |
|            | Salix purpurea     | - Purpurweide      |
|            | Salix viminalis    | - Kotweide         |
|            | Verbenum opulus    | - Wasserschneeball |
| Heister:   | Alnus glutinosa    | - Erle             |
|            | Carpinus betulus   | - Hainbuche        |
|            | Rhamnus frangula   | - Faulbaum         |
|            | Fraxinus excelsior | - Esche            |
|            | Prunus padus       | - Traubenkrähe     |
- Zuordnungsfestsetzungen**
- Zuordnung der Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die als Ausgleich bzw. Ersatz für die zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet vorgesehen sind.
- Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:**
- Zum Anhalt an die Verteilung der Kosten wird die Eingriffshäufigkeit der einzelnen Verursacher zugrunde gelegt:
- |                    |   |
|--------------------|---|
| 100 % Versiegelung | = 23.009,00 qm                                      |
| 70 % Versiegelung  | = 16.592,00 qm durch private Eingriffverursacher    |
| 30 % Werteverlust  | = 7.017,00 qm durch öffentliche Eingriffverursacher |
- Die im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich sind vom Vorhabenträger durchzuführen (§ 135a Abs. 1 BauGB) und nach den Maßgaben des Ausgleichsbeschlusses auf die Eigentümer der Grundstücke, auf deren Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, umzulegen.
- Den zukünftigen Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb der Wohnbauflächen des Bebauungsplanes werden folgende Kompensationsmaßnahmen zugewandt:
- \* Heckenanlage innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
  - \* Bepflanzung der Öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Lärmschutzwall § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- Den zukünftigen Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der öffentlichen Erschließungsplanung des Bebauungsplanes werden folgende Kompensationsmaßnahmen zugewandt:
- \* Pflanzgebiete innerhalb der Öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
  - \* Begrünung des Grabensystems incl. der Flächen für Regenrückhaltung § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB
  - \* Pflanzlisten

## ZEICHENERKLÄRUNG

- NACH PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90)**
- Art der baulichen Nutzung:**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
  - MI** Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung:**
- z.B. **0,4** Grundflächenzahl GRZ
  - z.B. **0,8** Geschosflächenzahl GFZ
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - TH** Traufhöhe als Höchstgrenze
- Bauvorschriften**
- 15°-45°** Dachneigung
- Bauweise, Baugrenze**
- O** Offene Bauweise
  - ED** Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
  - B** Baugrenze
- Verkehrsfläche**
- OR** Öffentliche Verkehrsflächen
  - SB** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - VB** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Hier: Fußgängerbereich
  - B** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- oberirdisch
  - unterirdisch
- Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Maßnahmen**
- Aufschüttung
  - Abgrabung
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünflächen
  - Zweckbestimmung: Spielplatz
  - Private Grünflächen
- Wasserflächen**
- Wasserfläche (Regenrückhaltung, Graben)
  - Oberflächeneinweisung über Mülldeponie-Speicher-Kaskaden
  - Schutzgebiet für Grund- und Quellwasserergründung, hier Zone III
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umpflanzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Anpflanzung von Sträuchern
  - Anpflanzung von Heilern
  - Erhaltung von Bäumen
  - Erhaltung von Sträuchern
  - Umpflanzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - z.B. **A**
- Sonstige Planzeichen:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Vorgeschlagene Abgrenzung
  - Freizuhaltenes Sichtfeld zu übergeordneten Straßen
  - Umpflanzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - Gebäudelängsachse, Firstrichtung
  - Im Rahmen der Barmittelermahne erfasst Bestand durch Ingenieurbüro Bernd Kessler - Bad Marienberg
  - Fahrbahnrand
  - Vorhandene Böschung
  - Vorhandene Bäume
  - Vorhandene Hecken
- Für die städtebauliche Planung**
- Bismarckstraße 99
  - 56470 Bad Marienberg
  - Bad Marienberg, den 31.03.2004

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss**
- Die Gemeindevertretung hat am 23.04.2001 gemäß Par. 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.05.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange**
- Der Bebauungsplan-Entwurf wurde am 18.04.2002 vom Gemeinderat gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß Par. 3(1) BauGB erfolgte am 24.03.2003. Im Anschluss erfolgte die Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß Par. 4(1) BauGB. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß Par. 3(2) BauGB wurde am 14.07.2003 beschlossen.
- 3. Öffentliche Auslegung**
- Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß Par. 3(2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 26.01.2004 bis 25.02.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 16.01.2004 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anzeigen während der Auslegungfrist vorgbracht werden können.
- 4. Satzungsbeschluss**
- Die Gemeindevertretung hat am 28.03.2004 den Bebauungsplan gemäß Par. 10(1) BauGB als Satzung beschlossen.
- 5. Anzeige / Genehmigung**
- Dieser Bebauungsplan ist am 28.03.2004 gemäß Par. 10(2) BauGB der Kreisverwaltung angezeigt worden. Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom 15.04.2004 das Bedenken wegen Rechtsverletzung nicht geltend gemacht werden und den Bebauungsplan genehmigt.
- 6. Ausfertigung**
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.
- 7. Inkrafttreten**
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens/Erteilung der Genehmigung ist am 28.03.2004 gemäß Par. 10(3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Gemeinde : 57520 Langenbach b. K., VG Bad Marienberg  
 Gemarkung : Langenbach b. K., Flur 9 und 10  
 Maßstab : 1 : 1000

## Bebauungsplan "Ober dem Großen Garten"



Auszug aus der topographischen Karte (TK 25), Vergrößerung im Maßstab 1:10.000 mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes Rheinland-Pfalz. Vervielfältigt durch die Verbandsgemeinde Bad Marienberg

**Ingenieurbüro dipl.-Ing. h.-b. Bernd Kessler**

Bismarckstraße 99  
 56470 Bad Marienberg  
 Bad Marienberg, den 31.03.2004

Tel.: 02661-7870  
 Telefax: 02661-61770

Planunterlagen ist die katastrale Flurkarte, hier: ALK-Datenstand vom März 2001, erhalten durch die Verbandsgemeinde Bad Marienberg

Geszeichnet	Bearbeitet	Geprüft
SLK 28.03.2002	L.P. 28.03.2002	

Geändert	Geändert	Geändert	Geändert
SLK 03.05.2002	L.P. 16.12.2002	SLK 25.03.2003	L.P. 16.12.2003
L.P. 11.01.2002	L.P. 13.01.2003	L.P. 21.07.2003	L.P. 04.03.2004