

Bebauungsplan

„Kruft Süd

Verbandsgemeinde:	Pellenz
Gemeinde :	Kruft
Gemarkung:	Kruft
Flur:	2

Gesetzliche Grundlagen der planungsrechtlichen Festsetzungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.9.2002 (BGBl. I S.3830) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
- Landesstraßengesetz (LStrG) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.1998 (GVBl. S. 203)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG -) vom 23.März 1978 in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG - vom 5.9.2001 (BGBl. I S. 2350), in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung

Gesetzliche Grundlagen der Gestaltungsvorschriften:

Vorgenannte Vorschriften i.V.m. § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365 ff) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

Gesetzliche Grundlagen der Grünordnungsplanung:

Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfIG), in Kraft getreten am 01. Mai 1987 (GVBl. S. 70) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.3.2002 (BGBl. I.S. 1193) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

Gesetzliche Grundlage des Satzungsbeschlusses

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.

Gehört zur Satzungsausfertigung

Stand: 2.7.2005

Ausfertigungsbestätigung

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB offengelegen hat, und Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung des Rates war, übereinstimmt.

Textliche Festsetzungen

Gliederung:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2 Einschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- 1.3. Bauweise
- 1.4 Nebenanlagen
- 1.5 Garagen/ Stellplätze
- 1.6 Gebäudehöhe
- 1.7 Überschreitung der Baugrenzen
- 1.8 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 1.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
 - 1.9.1 Aktiver Schallschutz
 - 1.9.2 Passiver Schallschutz in den Schallschutzbereichen (SSB 1 - 6)
 - 1.9.1. Schallschutzbereiche 4 und 5 (SSB 4 und 5)
 - 1.9.2. Schallschutzbereich 6 (SSB 6)
 - 1.9.3. Schallschutzbereich 3 (SSB 3)
 - 1.9.4. Schallschutzbereich 2 (SSB 2)
 - 1.9.5. Schallschutzbereich 1 (SSB 1)
 - 1.10 Verkehrsmischflächen
 - 1.11 Fundamente der Straßenrandbegrenzung und Straßenbeleuchtung
 - 1.12 Flächen für Böschungen zur Herstellung der Verkehrsflächen

2.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 88 LBauO

- 2.1 Zulässigkeit von Drempel, Dachneigung und Dachaufbauten
- 2.2 Gestalterische Anforderungen an das oberste Vollgeschoß bei Festsetzung „D“
- 2.3 Dachgestaltung
- 2.4 Ausschluß behelfsmäßiger Bauweisen
- 2.5 Einfriedungen
- 2.6 Werbeanlagenfestsetzung

- 3.0 Landespflegerische Festsetzungen gem. § 8a BNatSchG i.V.m. § 17 LPfIG Rheinland-Pfalz sowie § 1a und § 9 Abs. 1 und § 135a-c BauGB**
- 3.1. Allgemeine Festsetzungen über Standort, Dichte und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen
- 3.2. Minderung von Flächenversiegelung und ihren Auswirkungen (Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 1 BauGB)
- 3.3. Private und öffentliche Wallflächen
- 3.4. Private Grünfläche „A“
- 3.5. Private Grünfläche „B“
- 3.6. Baumbepflanzung in Vorgärten
- 3.7. Vermeidung von Barrierewirkungen
- 3.8. Private Grünfläche „C“
- 3.9. Private Grünfläche „D“
- 3.10. Öffentliche Sport-Spiel- und Begegnungsfläche
- 3.11. Externe landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen
- 4.0 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- 5.0 Hinweise**
- Einschränkung der Bebaubarkeit im 20 m Schutzstreifen bis zur Demontage der 20-KV Freileitungen Denkmalschutz- und Pflegegesetz
 - Berücksichtigung der vorhandenen Grenzbefestigung an der Parz. 869 durch den neuen Oberlieger
 - Beachtung bei möglichen Baugrundspengarbeiten im Plangebiet
 - Erhaltungs- und Meldepflicht nach Denkmalschutz- und pflegegesetz
 - Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit
 - Kellerabdichtung
- Anlagen:** Pflanzenlisten
Schemaskizzen 1 und 2

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse, die Gesamtgebäudehöhe, die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl gelten entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstwerte.

1.2 Einschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.3 Bauweise

Im Bereich der Festsetzung „ED aBw“ „abweichende Bauweise“ werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet. Einzelhäuser sind in diesen Gebieten sowohl in konventioneller Weise als Einzelhäuser mit beidseitigem mind. 3m breitem Grenzabstand, wie auch alternativ in der Anordnung: Garage-Haus-Grenze/ Garage-Haus-Grenze/ Garage-Haus-Grenze/ usw. zulässig. Ebenso sind Doppelhausbauten zulässig. Die Hausbreite entlang der Straßenfront darf dabei für Doppelhäuser je Haushälfte max. 12,5 m betragen. Die o.a. Bauweisen können unter Wahrung landesrechtlicher Vorgaben innerhalb einer Bauzeile variieren

1.4 Nebenanlagen

1.4.1 Im Plangebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit nicht sonstige öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Bestimmungen dem entgegenstehen.

1.4.2 Darüberhinaus sind im allgemeinen Wohngebiet folgende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig:

- 1) max. 1 Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten bis zu **50 cbm** umbauten Raumes.
- 2) zu ebener Erde liegende, unbeheizte Anbauten wie Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu 50 cbm umbauten Raumes bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
- 3) Transformatoren-, Gasregler- und Gewässergütemeßstationen bis zu 50 cbm umbauten Raumes,

- 4) Wasser- und Wasserversorgungsanlagen bis 10 cbm umbauter Raum,
- 5) Abwasserbeseitigungsanlagen bis 10 cbm umbauten Raum,
- 6) Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Wasserheizungsanlagen, bis 10 cbm umbauter Raum,
- 7) Energieleitungen,
- 8) Blitzschutzanlagen
- 9) Antennen bis zu max. 1,0 m Schüsseldurchmesser einschließlich der Masten bis zu 10 m Gesamthöhe, bezogen auf Erdgeschoßfußbodenoberkante,
- 10) Sonnenkollektoren in der Dachfläche, in der Fassade oder auf Flachdächern,
- 11) Wasserbecken im Freien bis zu 100 cbm Rauminhalt, 12) selbständige Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu 300 qm Grundfläche und bis zu 2 m Höhe oder Tiefe soweit Sichtdreiecke hiervon nicht berührt werden. Der Bemessungsbezugspunkt ist die Straßenoberkante Erschließungsstraße in Gebäudemitte.
- 13) begrünte Stützmauern bis zu 2,0 m Höhe über gewachsener Geländeoberfläche gem. § 2 Abs. 6 LBauO.
- 14) Einfriedungen (siehe besondere Festsetzungen (Pkt. 2.4),
- 15) Behältern bis zu 10 cbm Behälterinhalt und bis zu 3,0 m Höhe über Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 6 LBauO,
- 16) ortsfesten Behältern für verflüssigte und nicht verflüssigte Gase bis zu 5 cbm Behälterinhalt und max. 2,0 m Höhe über Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs.6 LBauO Rh.-Pf.,
- 17) Bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Spielplätzen dienen, wie z.B. Pergolen, Trockenmauern, Tore für Ballspiele,
- 18) Plastiken, Denkmälern und ähnlichen Anlagen bis 3,00 m Höhe über Geländeoberfläche gem. § 2 Abs. 6 LBauO,
- 19) Werbeanlagen bis zu 0,50 qm Größe, soweit durch Satzung nach § 88 Abs. 1 keine andere Größe bestimmt ist,
- 20) Hinweisschilder der Straßenverwaltung Rheinland-Pfalz, Kreiswappenschildern und Gemeindewappenschildern am Ortsein- und -ausgang,
- 21) unbedeutenden baulichen Anlagen, soweit sie nicht durch die Nummern 1 - 20 erfaßt sind, wie nicht überdachten Terrassen, zu Straßenfesten und ähnlichen Veranstaltungen kurzfristig errichteten baulichen Anlagen, die keine fliegenden Bauten sind, Kleintierställe bis zu 5 cbm umbauten Raums, Fahnen. und Teppichstangen sowie Markisen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen,

Die Regelungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz bleiben von diesen Festsetzungen unberührt. Innerhalb der flächenhaft im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen und in den Flächen zwischen Straßenbe-

grenzungslinie und vorderer Baugrenze sind die Vorhaben nach § 62 Abs. 1 Nr. 1a LBauO (Gebäude bis zu 50 m³ umbauten Raum),

- § 62 Abs. 1 Nr. 1f LBauO (nur Garagen)
- § 62 Abs. 1 Nr. 2a und b LBauO (Feuerungs- und Energieerzeugungsanlagen),
- § 62 Abs. 1 Nr. 5a (Wasserbecken bis 100 m³ Rauminhalt),
- § 62 Abs. 1 Nr. 7a, b und d (Sprungschanzen und luftgetragene Schwimmbeckenüberdachungen, Hochsitze),

nicht zulässig.

1.5 Garagen/ Stellplätze

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche gem. § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig, soweit die Garagenhinterkante die festgesetzte Baugrenze um max. 5 m nicht überschreitet und landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen. Für **Stellplätze** und **Car-Ports** gilt das gleiche sinngemäß. Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind Garagen nicht zulässig, sondern nur Carportanlagen oder Stellplätze. Bei Eckgrundstücken sind hiervon abweichend, Garagen auch in den seitlichen Abstandsflächen eines Gebäudes zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze zulässig, soweit ein Mindestabstand zwischen der Erschließungsstraßenbegrenzungslinie und dem Garagentor von 3m eingehalten wird.

Es sind pro Wohneinheit mind. 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

1.6 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf die - entsprechend dem Einschrieb im Plan - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe (e) wird gemessen an der Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zur Oberkante ausgebaute Erschließungsstraße. Bei zwei angrenzenden Erschließungsstraßen kann der Straßenbezugspunkt in Gebäudemitte vom Bauherren gewählt werden.

1.7 Überschreitung der Baugrenzen

Gebäudeteile oder nach landesrechtlichen Vorschriften in den Abstandsflächen zulässigen Gebäudeteile und untergeordnete Vorbauten dürfen die festgesetzten Baugrenzen gem.

§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB bis max. 1,5 m Tiefe auf 1/3 der Gebäudebreite überschreiten, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

1.8 **Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Wohnbaugrundstücksgröße im Plangebiet darf 270 qm, unabhängig von der Bauweise, nicht unterschreiten.

1.9 **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

1.9.1 **Aktiver Lärmschutz**

Auf den in der Planzeichnung durch Signatur „Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ gekennzeichneten Flächen sind Immissionsschutzanlagen in der in der Planzeichnung angegebenen relativen Höhe gegenüber talseitig anschließendem gewachsenem Gelände gemäß § 2 Abs. 6 LBauO anzulegen. Die Schallschutzeinrichtungen können bei Gewährleistung der vorgegebenen Gesamthöhe und nachbarlicher Angleichung von seitlicher Grundstücksgrenze bis gegenüberliegender seitlicher Grundstücksgrenze auf den privaten Grundstücksflächen aus Wall, Mauer, Hauswand, Dach oder speziellen begrünten Schalldämmsystemen bestehen; auf den öffentlichen Flächen werden sie als Wallanlagen mit Sukzessivbegrünung angelegt. Bei Anlage einer Schallschutzmauer, ist auf den restlichen in der Planzeichnung als solche gekennzeichneten privaten Grünflächen eine Baumbepflanzung mit Arten der anhängenden Liste vorzunehmen. Es ist jeweils pro 100 qm Grünfläche ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

1.9.2 Passiver Lärmschutz in den festgesetzten in den festgesetzten Schallschutzbereichen SSB 1 bis SSB 6

1.9.2.1. Schallschutzbereichen 4 und 5 (SSB 4 und SSB 5)

Im Bereich, der in der Planzeichnung durch Dreieckskennzeichen umgrenzten Schallschutzbereichsflächen **SSB 4** und **SSB 5** (Schallschutzbereich 4 und 5), dürfen an den in der Planzeichnung durch Dreieckzeichnung gekennzeichneten **Fassaden in Richtung Gewerbebetriebe im Erd- und Obergeschoss** keine zu öffnende Fenster von **Aufenthaltsräumen** angeordnet werden. Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen an diesen Fassaden müssen der **Schallschutzklasse 3 ($R'w = 35$ bis $39dB$)** mindestens entsprechen. Zusätzlich dürfen im **SSB 5** (Schallschutzbereich 5) an **den** in der Planzeichnung durch Dreieckzeichnung gekennzeichneten **Fassaden Richtung Autobahn im Erd- und Obergeschoss** keine zu öffnenden Fenster von **Schlaf- und Kinderzimmern** angeordnet werden. Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen an diesen Fassaden müssen der Schallschutzklasse 3 ($R'w = 35$ bis $39dB$) mindestens entsprechen. Nach Möglichkeit sollten Schlaf- und Kinderzimmer durch geeignete Grundrißanordnungen an den zu den Gewerbebetrieben oder der Autobahn ausgerichteten Fassaden in diesem Bereich ganz vermieden werden.

Fassaden gelten im Sinne dieser Festsetzung dann zu einer angegebenen Richtung ausgerichtet, wenn sie in einem Winkel von bis zu 45° Grad zu der im Plan eingetragenen Betriebs- oder Autobahnbezugslinie stehen.

1.9.2.2. Schallschutzbereich 6 (SSB 6)

Im Bereich der in der Planzeichnung durch Dreieckskennzeichen umgrenzten Schallschutzbereichsflächen **SSB 6** (Schallschutzbereich 6) dürfen an den in der Planzeichnung durch Dreieckzeichnung gekennzeichneten **Fassaden in Richtung Gewerbebetriebe im Erdgeschoß** keine zu öffnende Fenster von **Schlaf - und Kinderzimmer** und im **Obergeschoss** keine zu öffnende Fenster von **Aufenthaltsräumen** angeordnet werden. Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen an diesen Fassaden

müssen der **Schallschutzklasse 3 (R'w = 35 bis 39dB)** mindestens entsprechen. Zusätzlich dürfen an **den** in der Planzeichnung durch Dreieckzeichnung gekennzeichneten **Fassaden Richtung Autobahn im Erd- und Obergeschoss** keine zu öffnenden Fenster von **Schlaf- und Kinderzimmern** angeordnet werden. Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen an diesen Fassaden müssen der Schallschutzklasse 3 (R'w = 35 bis 39dB) mindestens entsprechen. Nach Möglichkeit sollten Schlaf- und Kinderzimmer durch geeignete Grundrißanordnungen an den zu den Gewerbebetrieben oder der Autobahn ausgerichteten Fassaden in diesem Bereich ganz vermieden werden.

Fassaden gelten im Sinne dieser Festsetzung dann zu einer angegebenen Richtung ausgerichtet, wenn sie in einem Winkel von bis zu 45° Grad zu der im Plan eingetragenen Betriebs- oder Autobahnbezugslinie stehen

1.9.2.3. Schallschutzbereich 3 (SSB 3)

Im Bereich der in der Planzeichnung durch Dreieckskennzeichen umgrenzten Schallschutzbereichsflächen **SSB 3** (Schallschutzbereich 3) dürfen an den in der Planzeichnung durch Dreieckzeichnung gekennzeichneten **Fassaden in Richtung Gewerbebetriebe im Erdgeschoß** keine zu öffnende Fenster von **Schlaf - und Kinderzimmer** und im **Obergeschoss** keine zu öffnende Fenster von **Aufenthaltsräumen** angeordnet werden. Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen an diesen Fassaden müssen der **Schallschutzklasse 3 (R'w = 35 bis 39dB)** mindestens entsprechen. An den in der Planzeichnung durch Dreieckszeichnung markierten, **zur Autobahn ausgerichteten Fassaden im Erd- und Obergeschoss** dürfen keine zu öffnenden Fenster **von Schlaf- und Kinderzimmern** angeordnet werden. Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen an **diesen** Fassaden müssen der Schallschutzklasse 2 (R'w = 30 bis 34dB) mindestens entsprechen. Nach Möglichkeit sollten Schlaf- und Kinderzimmer durch geeignete Grundrißanordnungen an diesen Fassaden ganz vermieden werden.

Fassaden gelten im Sinne dieser Festsetzung dann zu einer angegebenen Richtung ausgerichtet, wenn sie in einem Winkel von bis zu 45° Grad zu der im Plan eingetragenen Betriebs- oder Autobahnbezugslinie stehen

1.9.2.4. Schallschutzbereich 2 (SSB 2)

Im Bereich der in der Planzeichnung durch Dreieckskennzeichen umgrenzten Schallschutzbereichsflächen **SSB 2** (Schallschutzbereich 2) dürfen an den in der Planzeichnung durch Dreieckszeichnung markierten, **zur Autobahn ausgerichteten Fassaden im Erdgeschoss** keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen und im Obergeschoß keine zu öffnenden Fenster von **von Schlaf- und Kinderzimmern** angeordnet werden. Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen an **diesen** Fassaden müssen der Schallschutzklasse 3 ($R'w = 35$ bis 39dB) mindestens entsprechen. Nach Möglichkeit sollten Schlaf- und Kinderzimmer durch geeignete Grundrißanordnungen an diesen Fassaden ganz vermieden werden.

Fassaden gelten im Sinne dieser Festsetzung dann zu einer angegebenen Richtung ausgerichtet, wenn sie in einem Winkel von bis zu 45° Grad zu der im Plan eingetragenen Betriebs- oder Autobahnbezugslinie stehen

1.9.2.5. Schallschutzbereich 1 (SSB 1)

Im Bereich der in der Planzeichnung durch Dreieckskennzeichen umgrenzten Schallschutzbereichsflächen **SSB 1** (Schallschutzbereich 1) dürfen an den in der Planzeichnung durch Dreieckszeichnung markierten, **zur Autobahn ausgerichteten Fassaden im Erd- und Obergeschoss** keine zu öffnenden Fenster von **von Schlaf- und Kinderzimmern** angeordnet werden. Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen an **diesen** Fassaden müssen der Schallschutzklasse 2 ($R'w = 30$ bis 34dB) mindestens entsprechen. Nach Möglichkeit sollten Schlaf- und Kinderzimmer durch geeignete Grundrißanordnungen an diesen Fassaden ganz vermieden werden

1.10 Verkehrsmischflächen

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Verkehrsflächen sind als "Mischnutzungsfläche" ohne separate Fahrstraße und Bürgersteiganlage anzulegen. In den Verkehrsmischflächen ist die Anordnung von Bäumen I. oder II. Ordnung bis zu einem Grenzabstand von 1 m zu den Straßenbegrenzungslinien, abweichend von den Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz, zulässig. In den Verkehrsmischflächen ist darüber hinaus die Errichtung baulicher Anlagen für Grünflächen, Besucherparkplätze und Sitzgelegenheiten zulässig.

1.11 Fundamente der Straßenrandbegrenzung und Straßenbeleuchtung

Die im Rahmen des Straßenbaues notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen und Beleuchtungsanlagen sind auf den angrenzenden Grundstücken zulässig.

1.12 Flächen für Böschungen zur Herstellung der Verkehrsflächen

Notwendige Böschungen und Abgrabungen für Verkehrsanlagen in einer Höhe bis zu 0,8 m sind nicht in der Planzeichnung dargestellt, aber dennoch zulässig (Bagatellklausel). Die Straßenböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1:1,5 anzulegen.

2.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 88 LBauO

2.1 Zulässigkeit von Drempele, Dacheinschnitten, Zwerghäusern und Dachaufbauten

Der Drempele ist der gemauerte Teil an der Traufseite über der letzten Rohdecke. Drempele sind bis zu max. 1,20 m Höhe (gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante der traufenseitigen Wandaufmauerung) zulässig. Bei Anordnung von

einschenkigen (klassischen) Pultdächern ist ein Drempe bis zu 1,80 m, gemessen an der niedrigeren Wandseite, zulässig.

Bei Turmbauten gelten die Drempebeschränkungen nicht, soweit die Gesamtfirsthöhe, wie im Plan eingetragen, eingehalten wird. Die Beschränkung der zulässigen Drempehöhe gilt bei Rücksprüngen der Traufenwand nur, wenn die Länge des rückspringenden traufseitigen Außenwand-abschnittes 1/2 der gesamten Trauflänge übersteigt.

Bei **Dacheinschnitten** dürfen die Brüstungselemente nicht mehr als 0,3 m über die Dachfläche hinausragen.

Dachgauben und Zwerchhäuser sind grundsätzlich zulässig.

Zwerchhäuser sind definiert durch aufgehendes Außenmauerwerk an der Dachtraufe ohne durchlaufende Dachschrägen. Der First von Zwerchhäusern muß unter dem Hauptfirst liegen. Zwerchhäuser dürfen max. 1/2 der Traufenbreite einnehmen. Die Mindestdachneigung von Zwerchhäusern wird mit 18° festgesetzt.

Dachgauben sind definiert als Aufbauten innerhalb der Dachschrägen. Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung $\geq 30^\circ$ zulässig. Vom seitlichen aufgehenden Mauerwerk muß eine Gaube mind. 1,0 m seitlichen Abstand einhalten. Bei Brandwänden muß der Abstand mind. 1,50 m betragen (LBauO Rheinland-Pfalz). Es sind alle Gaubenformen grundsätzlich zulässig, jedoch ist an einem Gebäude nur die einmal gewählte Gaubenform für alle Gauben zulässig. Die Mindestdachneigung der Gauben (auch Schleppgauben) wird mit 18° festgesetzt.

2.2 Gestalterische Anforderungen an das oberste Vollgeschoß bei Festsetzung „D“

Bei der Festlegung "D" in der Planzeichnung ist bei Ausnutzung der jeweils maximal zulässigen Vollgeschoßzahl das oberste Vollgeschoß wie ein Dachgeschoß (unter Dachschrägen) zu gestalten.

2.3 Dachgestaltung

Die **zulässige Dachneigung** ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung. Die Dachneigung ist für mind. 70 % der Dachfläche eines Gebäudes einzuhalten.

2.4 Ausschluß behelfsmäßiger Bauweisen

Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie Wellblechgaragen, Containerbauten usw. sind unzulässig. Dies gilt nicht für zeitlich begrenzte Aufstellungen (Übergangsbauten).

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis 2,0 m Höhe über talseitig angrenzender Geländeoberkante im Sinne des § 2 Abs. 6 LbauO zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis 1,0 m Höhe über Straßenoberkante zulässig. Bei der Gestaltung der Einfriedungen sind zusätzlich die Vorgaben nach Ziiffer 3.7. dieser textlichen Festsetzungen zu beachten. Lebende Hecken oder Einfriedigungsbepflanzung dürfen die angegebene Einfriedigungshöhe überschreiten.

2.6 Werbeanlagenfestsetzung

Werbeanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

3.0 **Landespflegerische Festsetzungen gem.**

**§ 21 BNatSchG i.V.m. § 17 LPfIG Rheinland-Pfalz
sowie § 1a und § 9 Abs. 1 und § 135a-c BauGB**

3.1. Allgemeine Festsetzungen über Standort, Dichte und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen

Im Bebauungsplan sind Flächen für die Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt worden.

Innerhalb der flächenhaft in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind - abweichend von den Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz -

Baumpflanzungen aller Art bis zu einem verminderten Grenzabstand von 1,0 m grundsätzlich zulässig.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen etwas anderes ausdrücklich aufgeführt wird):

Hochstämme (1. Ord.):	3xv,16–18cm	Stammumfang
Hochstämme (2. Ord.):	3xv,14–16cm	Stammumfang
Obstbaum-Hochstämme:	ab 180cm	Stammhöhe
Alleebäume:	4xv,16–18cm	Stammumfang
Heister:	2xv,125-150cm	Höhe
verpflanzte Sträucher:	2xv,60–100cm	Höhe, 5 Triebe

Pro 100 m² Pflanzfläche sind 50 Gehölze zu verwenden.

Der Anteil an Bäumen 2. und 3. Ordnung muss jeweils 5% betragen.

Die Pflanzungen sind nach dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen bzw. nach der Fertigstellung des Lärmschutzwalles in der darauf folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

3.2

Minderung von Flächenversiegelung und ihren

Auswirkungen (Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 1 BauGB)

a) Bauliche Anlagen, versiegelte Zuwege-, Zufahrten-, Stellplätze- und Sitzplatzbereiche dürfen auf den Baugrundstücken im WA-Gebiet insgesamt nicht mehr als max. 50 % der Baugrundstücksfläche einnehmen.

b) **(Hinweis)**

Für private Zuwege und Zufahrten sollten folgende Materialien (oder vergleichbare) verwendet werden, um eine vollständige Versiegelung zu vermeiden: Schotterrasen, Spurbahnweg mit Grassteinen, Splitt- und Kieschüttungen, Natur- oder Betonsteinpflaster mit 1 cm Fugenraum verlegt, der mit Sand oder Feinsplitt zu schließen ist.

3.3

Private und öffentliche Wallflächen

Die in der Planzeichnung eingetragenen privaten und öffentlichen Wallflächen sind mit heimischen Gehölzen und Sträuchern der anliegenden Pflanzlisten dicht zu begrünen. Es ist pro 5 qm Wallfläche mind. ein Strauch und pro angefangener 200 qm Wallfläche mind. ein Baum der anliegenden Listen von dem jeweiligen Eigentümer der Flächen pflanzen. Die Pflanzung ist spätestens eine Wachstumsperiode nach Fertigstellung der Wallanlage vorzunehmen.

3.4. Private Grünfläche „A“

Auf der in der Planzeichnung mit „A“ gekennzeichneten privaten Grünfläche ist die vorhandene Basaltabbaukante zu erhalten

3.5. Private Grünfläche „B“

Auf der in der Planzeichnung mit „B“ gekennzeichneten privaten Grünfläche ist die vorhandene Heckenstruktur zu erhalten

3.6. Baumbepflanzung in Vorgärten

In den Vorgärten (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Hausbebauung) ist mind. ein heimischer Baum I. oder II. Ordnung der anliegenden Pflanzliste anzupflanzen. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie soll 3m nicht überschreiten. Der Standort des Baumes ist mit dem Bauantrag anzugeben. Zusätzlich zu der obligatorischen Baumpflanzung in den Vorgärten, sind auf mind. 10% der Baugrundstücksfläche, Obstbaum- und Gehölzpflanzungen vorzunehmen unter Verwendung standortgerechter heimischer Laubgehölze der anliegenden Pflanzlisten. Die Bestimmung der anrechenbaren Fläche von Bäumen erfolgt über den Kronendurchmesser nach zehnjähriger Entwicklung.

3.7. Vermeidung von Barrierewirkungen

Zur Vermeidung von Barrierewirkungen auf den Baugrundstücken zum Schutz von faunistischen Wanderbeziehungen, sind Einfriedungen so zu gestalten, daß die Wanderbewegungen von Kleintieren bis zur Größe eines Igels nicht behindert werden. Mauersockel und Kantensteine zwischen den Grundstücken dürfen nicht höher als 15 cm sein oder sind als Trockenmauerwerk oder Stufen anzulegen.

3.8. Private Grünfläche „C“

Auf der in den Planzeichnung mit „C“ gekennzeichneten privaten Grünflächen, ist eine Gebietsrandeingrünung als dichte Hecke, bestehend aus standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen 2.Ordnung, vorzunehmen. Einfriedungen in diesem Bereich sind so zu gestalten, dass die Wanderbewegungen von Kleintieren bis zur Größe eines Igels nicht behindert werden (s.o.).

3.9. Private Grünfläche „D“

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete private Grünfläche „D“, ist als „faunistischer Wanderkorridor“ dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche ist ein Krautsaum zu entwickeln. Auf den, an den Grünstreifen unmittelbar angrenzenden, Baugrundstücken im Plangebiet ist auf der Grenze eine Heckenbepflanzung aus standortgerechten heimischen Sträuchern der anliegenden Pflanzlisten vorzunehmen.

3.10. Öffentliche Sport-, Spiel- und Begegnungsfläche

Die in der Planzeichnung ausgewiesene öffentliche Sport-Spiel- und Begegnungsfläche ist als naturnaher Spiel- und Erlebnisraum nach dem Programm des Landes Rheinland- Pfalz auszugestalten. Mind. 20% der Fläche ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Es dürfen nur max. 30. der Fläche befestigt werden. Die übrige Fläche, die nicht mit Gehölzen bepflanzt ist, ist als Wiesenfläche anzulegen. Es sind mind. 8 großkronige Bäume I. Ordnung der anliegenden Pflanzliste zu pflanzen. Die Gesamtfläche ist mit einer 1,5 - 3m hohen Hecke einzugrünen und innerhalb der Hecke mit einem 1,20m hohen Maschendrahtzaun zu sichern.

3.11. Externe landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen

- Zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die vorliegende Planung und der nicht im Baugebiet selbst zu realisierenden Kompensation, sind außerhalb des Baugebietes auf einer Gesamtfläche von insgesamt 7,3 ha landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen. Die konkreten Flächen sind in dem zwischen dem Er-

schließungsträger und der Gemeinde vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes abzuschließenden landespflegerischen Erschließungsvertrag bauabschnittsweise im einzelnen festzulegen. Der Ausgleich wird auf Flächen, die derzeit im Eigentum der Gemeinde Kruft stehen, bzw. vom Erschließungsträger bereits privatrechtlich erworben worden sind, in Abstimmung mit der unteren Landespflegebehörde und der Forstverwaltung durchgeführt.

4.0 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Aufgrund der Beeinträchtigungen von Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen durch die potentielle Flächenversiegelung ist § 2 Abs. 2 LWG Rheinland-Pfalz zu beachten. Danach ist eine Rückhaltung und Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers - soweit mit vertretbarem Aufwand möglich - grundsätzlich auf den Baugrundstücken selbst, vorzunehmen. Es ist eine breitflächige Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone mittels Ausbildung von Mulden und Senken auf den Grundstücken selbst anzustreben. Von Seiten der Wasserwirtschaft wird eine Rückhaltung von 0,05 cbm Rückhaltvolumen pro 1 qm versiegelter Baugrundstücksfläche durch geeignete Geländemodulation (Mulden, Senken) auf den Baugrundstücken als optimal angesehen. Dies entspricht einem "5-jährigen Regenereignis". Die Rückhalteeinrichtungen sind gleichzeitig als Versickerungsanlagen auszubilden.

Die öffentliche Entwässerungskonzeption richtet sich nach dem noch zu erstellenden Entwässerungsentwurf der Verbandsgemeindewerke Pellenz für das Baugebiet.

Wasserrechtliche Belange (Erlaubnisse und Genehmigungsvorbehalte) bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

5.0 Hinweise

- Einschränkung der Bebaubarkeit im 20m Schutzstreifen bis zur Demontage der 20-kV Freileitungen

Durch die vorgesehene Bebauung wird es erforderlich, die im nördlichen und südlichen Plangebiet vorhandenen 20-kV Freileitungen zu demontieren und jeweils durch 20-kV Kabel zu ersetzen. Voraussetzung für die Demontage der Freileitungen ist, daß die als Ersatz erforderlichen Maßnahmen (Verlegung von Kabeln, Errichtung von Trafostationen) sowohl innerhalb als auch außerhalb des Baugebietes durchgeführt worden sind. Hierzu bedarf es der bauseitigen Voraussetzungen (Wege, Planum, etc) und der notwendigen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Genehmigungen. Bis zur Demontage der Freileitungen sind diese mit einem Schutzstreifen von 20,00m Breite (je 10m Breite beidseitig der vorhandenen Leitungssachse), in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von Gehölzen sowie leitungsgefährdende Maßnahmen nicht gestattet sind, zu berücksichtigen.

- Berücksichtigung der vorhandenen Grenzbefestigung an der Parz. 869 durch den neuen Oberlieger

Der Eigentümer des oberliegenden Grundstückes zur Parz. 869 ist verpflichtet, bei Veränderungen auf dem Oberliegergrundstück, den statischen Nachweis der Unversehrtheit der bestehenden Grundstücksabgrenzung zur bestehenden Nachbarparzelle Parz. 869 beizubringen. Erforderliche Veränderungen an der Grenzbefestigung zum Nachbargrundstück Parz. 869 gehen zu Lasten des Oberlieggers. Dem Oberlieger bleibt jedoch unbenommen, das Geländeniveau in Richtung Nachbarparzelle 868 abzusenken. Ein Anspruch auf Beibehaltung des heutigen Niveauunterschiedes besteht von beiden Seiten nicht.

- **Beachtung bei möglichen Baugrundsprengearbeiten im Plangebiet**

Sprengarbeiten sind im Plangebiet nur in besonderen Ausnahmefällen unter ausdrücklicher Genehmigung der Fachbehörden und im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde zulässig. Die Gemeinde behält sich hierzu das Einvernehmen für den jeweiligen Einzelfall vor. Sie wird in einem solchen Fall, die betroffenen Anlieger vorab verständigen und deren Stellungnahme einholen.

- Im Rahmen der Bimsausbeute sind im Plangebiet große Bodenbewegungen durchgeführt worden. Es ist im einzelnen nicht bekannt, in welchem Verhältnis die nachfolgenden Auffüllungen zu den im Bebauungsplan vorgegebenen Höhen stehen. Unbekannt ist auch, ob die Bodenmassen lediglich aufgefüllt oder eine Verdichtung im Zuge der Auffüllung vorgenommen worden ist. Hinweise zu den Bodenverhältnissen im Baugebiet können dem, dem Erschließungsträger vorliegenden, Bodengutachten entnommen und dort erfragt werden. Es wird den Bauherren zur eigenen Sicherheit empfohlen, für die Gründung der privaten Baumaßnahme vorab ein vorhabenbezogenes Bodengutachten einzuholen.

- **Erhaltungs- und Meldepflicht nach Denkmalschutz- und -pflegegesetz**

Die Grundstückseigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege frühzeitig zu melden. Diese Meldung ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Koblenz, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz zu erstatten.

Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind. Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

Kellerabdichtung

Im Bebauungsplan ist auf die Verpflichtung zur Versickerung des im Plangebiet auftretenden Oberflächenwassers gem. § 2 Abs. 2 LWG Rheinland-Pfalz hingewiesen worden. Bei erdbehührenden Teilen von Bauwerken ist deshalb mit erhöhtem Sickerwasseranfall zu rechnen. Bei der technischen Ausführung der Dichtungsart und der Dichtungsarbeiten an Gebäuden sind diese Verhältnisse insbesondere zu berücksichtigen.

Auf den Grundstücken ist bei starken Regenfällen bei Unterliegern mit ungebündelt, wild abfließendem Wasser zu rechnen.

Auf die Duldungspflicht nach § 82 LWG Rheinland-Pfalz (wildabfließendes Wasser) wird verwiesen. Bei der Anlage der Außengestaltung der Baugrundstücke muß dieser Umstand insbesondere beachtet werden.

Kruft, im Juli 2005

Anlagen:

Pflanzenlisten

Schemazeichnung 1 und 2

Pflanzliste

Verwendungsbereiche			Straßenraum, Verkehrsfläche	öffentl./ private Grünanlage, Hausgärten	Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	Hecke	sonnig	halbschattig	schattig	B = Bäume Str. = Sträucher
Zu pflanzende Art		Abk.								
Acer campestre	Feldahorn	Ac	(x)	x	x	x	x	x	x	B/Str.
Acer platanoides	Spitzahorn	Ap	x	x	x	x	x	x		B
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Aps	x	x	x	x	x	x	x	B
Ailanthus altissima	Götterbaum	Aa	x				x			B
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Am	x	x		x	x			Str.
Betula pendula	Hängebirke	Bp	(x)	x	x		x	x		B
Carpinus betulus	Hainbuche	Cb	x	x	x	x	x	x	x	B
Cornus sanguinea	Hartriegel	Cs		x	x	x	x	x	x	Str.
Corylus avellana	Haselnuß	Ca			x	x		x		Str.
Corylus colurna	Baumhasel	Cc	x				x			B
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn	Cm		x	x	x		x		Str.
Cytisus scoparius	Besenginster	Cys		(x)	x		x	x		Str.
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Ee		x	x	x		x	x	Str.
Fraxinus excelsior	Esche	Fe	x		x	(x)	x	x		B
Ginkgo biloba	Ginkgo	Gb	x				x			B
Hedera helix	Efeu	Hh			x	x		x		Str.
Hydrangea paniculata	Rispenhortensie			x				x	x	Str.
Juglans regia	Walnuß			x			x	x		B
Kerria japonica	Ranunkelstrauch			x			x	x	x	Str.

Verwendungsbereiche		Straßenraum, Verkehrsfläche	öffentl./private Grünanlage, Hausgärten	Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	Hecke	sonnig	halbschattig	schattig	B = Bäume Str. = Sträucher
Abk.									
Ligustrum vulgare	Liguster	Lv	(x)	x			x		Str.
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Lx			x	x	x		Str.
Mahonia aquifolium	Mahonie			x		x	x	x	Str.
Malus „Hillieri“	Zierapfel			x		x	x		B.
Philadelphus coronaris	Pfeifenstrauch			x		x	x	x	Str.
Platanus acerifolia	Platane	Pla	x			x			B
Pyrus calleryana	Stadtbirne		x			x	x		B.
Pyrus communis	Holzbirne	Pc		x	x		(x)		B/Str.
Pyrus malus	Holzapfel	Pm		x	x		(x)		B/Str.
Prunus avium	Vogelkirsche	Pa			x	x	x		B
Prunus spinosa	Schlehe	Ps		(x)	x	x			Str.
Quercus petraea	Traubeneiche	Qp		x	x	x	x		B
Quercus robur	Stieleiche	Qr	x	x	x	x	x		B
Rhamnus frangula	Faulbaum	Rf		x	x				Str.
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere	Rn		x		x	x		Str.
Robinia pseudoacacia	Robinie	Rp	x			x			B
Rosa canina	Hundsrose	Rc		x			(x)		Str.
Rosa ssp.	Rose (in Sorten)			x	x		x		Str.
Rubus fruticosus	Brombeere	Rfr		x	x	3-4	x	x	Str.
Rubus idaeus	Himbeere	Ri			x		x	x	Str.

Verwendungsbereiche		Straßenraum, Verkehrsfläche	öffentl./private Grünanlage, Hausgärten	Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	Hecke	sonnig	halbschattig	schattig	B = Bäume Str. = Sträucher
Salix aurita	Öhrchenweide	Sau		x	x		x		Str.
Salix caprea	Salweide	Sc		x	x		x		Str.
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sn	x	x	x		x		Str.
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	Sr		x	x				Str.
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sa	x	x	x	x	x		B
Sorbus intermedia	Mehlbeere	Si	x			x			B
Symphoricarpos racemosus	Schneebeere			x		x	x	x	Str.
Syringa vulgaris	Flieder			x		x	x		Str.
Tilia cordata	Winterlinde	Tc	x	x	x	x	x		B
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Tp		x		x	x		B
Ulmus carpinifolia	Feldulme	Uc	x	x	x		x		B
Viburnum lantana	Wollig. Schneeball	Vl		x	x	x	x		Str.
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	Vo	x	x	x		x	x	Str.

