

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Erlengraben“ der Ortsgemeinde Hainau

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Bauweise - überbaubare Grundstücksflächen
- 2.4 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlage
- 2.5 Anzahl der Wohnungen
- 2.6 Nebenanlagen und Garagen

3. Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

- 3.1 Dachformen
- 3.2 Gestaltung befestigter Flächen
- 3.3 Einfriedungen

4. Grünordnerische Festsetzungen

- 4.1 Öffentliche Grünflächen
- 4.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen
- 4.3 Zuordnung der Ausgleichsflächen

5. Hinweise

Textliche Festsetzungen
des Bebauungsplans „Am Erlengraben“
der Ortsgemeinde Hainau

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich ist in der Planurkunde gemäß Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

**2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 4 BauNVO)
-WA- Allgemeines Wohngebiet**

Die im Plan dargestellten Wohnbauflächen, die vorwiegend dem Wohnen dienen, sind gem. § 1 Abs. 2 Punkt 3 und § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet -WA-** festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Die Grund- und Geschossflächenzahlen sind gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt. Die Ermittlung der Grundfläche erfolgt gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die Geschossfläche ist gem. § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Geschossfläche von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die nicht als Vollgeschoss zählen, sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl mit einzubeziehen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) festgesetzt.

2.3 Bauweise - überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Es werden Flächen bezeichnet, auf denen Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind -ED-.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO).

2.4 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Firsthöhe wird mit 10,50 m als Höchstmaß festgesetzt, gemessen zwischen der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie und First in der Gebäudemitte.

Die Sockelhöhe wird mit 1,00 m als Höchstmaß festgesetzt, gemessen zwischen der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie und der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses in der Gebäudemitte.

2.5 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind pro Baugrundstück zwei in sich abgeschlossene Wohnungen (Wohneinheiten) zulässig.

2.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie geschlossene Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht in Flächen zwischen überbaubarer Fläche und Erschließungsstraße.

Bei geschlossenen Garagen muss der Abstand von der straßenseitigen Grundstücksbegrenzung bis Vorderkante Garage mindestens 5,00 m betragen.

Überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen einschließlich der Flächen zwischen überbaubarer Fläche und Erschließungsstraße zulässig.

Textliche Festsetzungen
des Bebauungsplans „Am Erlengraben“
der Ortsgemeinde Hainau

3. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

3.1 Dachformen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Für die Hauptgebäude sind Sattel- oder Walmdach sowie alle daraus abgeleiteten Dachformen zulässig.

Für Garagen und eingeschossige Nebengebäude sind auch Flachdächer und geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind mit einer Kiesschicht zu versehen oder zu begrünen.

3.2 Gestaltung befestigter Flächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen, etc. sind als wasserdurchlässige Flächen auszubilden. Als Befestigungen sind z.B. breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder andere wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zulässig.

3.3 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Grundstücksgrenzen entlang von Verkehrsflächen sind einzufrieden.

Einfriedungen sind als Holzlattenzaun auszuführen.

Die Höhe von Einfriedungen entlang von Grundstücksgrenzen zu Verkehrsflächen wird auf maximal 1,20 m begrenzt.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen wird die Höhe von Einfriedungen auf maximal 0,80 m begrenzt.

Textliche Festsetzungen
des Bebauungsplans „Am Erlengraben“
der Ortsgemeinde Hainau

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Öffentliche Grünflächen

4.1.1 Öffentliche Grünfläche i. V. m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)

- bezeichnet im Plan mit Nr. 1 -

Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in extensiv zu unterhaltendes Grünland:
Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist als extensives Grünland zu unterhalten.

Pflege Wiesenfläche:

- Zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts.

Alternativ:

extensive Beweidung im Rahmen einer Umtriebsbeweidung bei einer max. Tierbesatzdichte von 1 Großvieheinheit/ ha im Jahresdurchschnitt.

Zulässiger Beweidungszeitraum: ab dem 01. Mai bis 31. Oktober

Die Nutzung der Besatzflächen darf nur so erfolgen, dass die Grasnarbe nicht nachhaltig geschädigt wird. Nachhaltig geschädigt ist die Grasnarbe dann, wenn sie in der jeweiligen Vegetationsperiode nur durch eine Neuansaat wieder hergestellt werden kann.

Eine Zufütterung ist mit Ausnahme von Mineralstoffen nicht zulässig.

Eine Nachmahd ist erforderlich.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Eine Grünlandpflege ist in der Zeit vom 1. November eines Jahres bis zum 15. März des Folgejahres zulässig.

4.1.2 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- bezeichnet im Plan mit Nr. 2 -

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist als flache Grasmulde in Erdbauweise auszuführen.

Einsaat mit einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung

Pflege Grasmulde:

- Mahd mit Abtransport des Mähguts

4.1.3 Öffentliche Grünfläche i. V. m. einer Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)

- bezeichnet im Plan mit Nr. 3 -

Anlage einer dreireihigen Hecke aus standorttypischen Sträuchern am nordwestlichen Rand des Wohnbaugebiets entsprechend Plandarstellung:

Pflanzabstand: 1 m x 1,5 m

Gehölzauswahl:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingr. Weißdorn
Crataegus oxyacantha	zweigr. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Textliche Festsetzungen
des Bebauungsplans „Am Erlengraben“
der Ortsgemeinde Hainau

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Mindest-Qualität des Pflanzguts:
Sträucher: 2xv, 60 - 100 cm

4.1.4 Öffentliche Grünfläche i. V. m. Erhalt von Sträuchern und Bäumen, sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BauGB)

- bezeichnet im Plan mit Nr. 4 -

Vorhandene Bäume sind entsprechend der Plandarstellung zu erhalten.

Vorhandene Feldgehölzstrukturen sind entsprechend der Plandarstellung zu erhalten.

Vorhandene Saum- bzw. Hochstaudenfluren sowie der Graben sind entsprechend der Plandarstellung zu erhalten.

4.1.5 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend der Plandarstellung ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

4.1.6 Öffentliche Grünfläche i.V.m. Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser – bezeichnet im Plan mit Nr. 5

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 15 BauGB)

Anlage einer landschaftsgerecht zu gestaltenden Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von überschüssigem unbelasteten Niederschlagswasser aus dem Baugebiet:

Ausbildung einer flachen Grasmulde mit wechselnden Böschungs- und Sohlbreiten und einer Einstauhöhe von maximal 30 cm.

Die nicht durch die Mulde beanspruchten Bereiche der "Fläche für die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser" sind als extensives Grünland zu unterhalten.

Pflege des Grünlands:

durch zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts (erster Mahdtermin: ab 1. Juni).

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die Eingriffe im Bereich des Feldgehölzes in Verbindung mit der erforderlichen Anlage eines Regenrückhalte- und versickerbeckens wurden hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bereits im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens abgearbeitet. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen für diese Eingriffe wurden festgelegt.

4.2 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nrn. 3 u. 7 LBauO)

Innerhalb der Baugrundstücke sind die tatsächlich nicht überbauten Grundstücksflächen - also auch die innerhalb der überbaubaren Flächen - als Garten-/ Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Grundsätzlich sind für eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ausschließlich Laubgehölze zu verwenden.

Mindest-Qualität des Pflanzguts:

- Hochstämme, H. 3xv., StU. 14-16 cm
- Obsthochstämme, H. 3xv., StU. 12-14 cm
- Heister, 2- 3xv, 150 - 200 cm;
- Sträucher: 2xv, 60 - 100 cm

Textliche Festsetzungen
des Bebauungsplans „Am Erlengraben“
der Ortsgemeinde Hainau

4.3 Zuordnung der Ausgleichsflächen (§ 1a BauGB)

Als externe Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich stehen in der Flur 6 der Gemarkung Hainau die Flurstücke 12 bzw. 7/2 teilweise mit 4.444 m² bzw. 3.030 m² zur Verfügung. Da diese beiden Flächen bereits als Grünland genutzt werden, wird ein Ausgleichsfaktor von 0,5 angesetzt, so dass sich tatsächlich 3.737 m² bzw. Wertpunkte ergeben.

Von diesen 3.737 m² bzw. Wertpunkten werden 2.009 m² bzw. Wertpunkte zur Kompensation von Eingriffen durch die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgewiesenen Baugrundstücke zugeordnet. 1.728 m² werden zur Kompensation von Eingriffen durch den Bau von öffentlichen Verkehrsflächen beansprucht.

Als interne Flächen zum Ausgleich werden die Entwässerungsmulde und die Strauchheckenpflanzung mit insgesamt 358 m² bzw. Wertpunkte zur Kompensation von Eingriffen durch den Bau von öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

Textliche Festsetzungen
des Bebauungsplans „Am Erlengraben“
der Ortsgemeinde Hainau

5. Hinweise

- 5.1 Die planungsrechtlichen Festsetzungen der Punkte 2.1 bis einschließlich 2.4 stellen die Grundzüge der Planung dar und sollen nicht Gegenstand von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB sein.
Die planungsrechtlichen Festsetzungen der Punkte 2.5 und 2.6 sowie die gestalterischen Vorschriften nach § 88 LBauO in Kapitel 3 gehören nicht zu den Grundzügen der Planung.
- 5.2 Gemäß § 22 Absatz 1 Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz ist zur Kreisstraße 76 eine Bauverbotszone von 15 m einzuhalten.
- 5.3 Der Wurzelbereich von bestehenden und neu zu pflanzenden Bäumen ist auf einer Fläche von 2,5 m x 2,5 m bei Bäumen II. Ordnung und 3,0 m x 4,0 m bei Bäumen I. Ordnung von Überbauung und Versiegelung freizuhalten bzw. freizulegen. Zulässig sind z.B. Schotterrassen, großfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken und andere wasserdurchlässige Materialien.
Ebenfalls sind o.g. Schutzabstände zu vorhandenen und neuen Bäumen im Bereich bestehender Leitungen einzuhalten.
- 5.4 Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes sollte der Rückschnitt bzw. die Entnahme von Gehölzen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 01. März des jeweiligen Folgejahres erfolgen.
- 5.5 Es wird empfohlen, anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser in Zisternen aufzufangen (30 l/m² Dachfläche) und zu nutzen. Brauchwassernutzungsanlagen sind unter Hinweis auf § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung dem zuständigen Gesundheitsamt in Bad Ems vor Inbetriebnahme anzuzeigen.
- 5.6 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan und ein Bepflanzungsplan beizufügen.
- 5.7 Nach § 15 der LBauO müssen Gebäude so errichtet werden, dass in einem Brandfalle u. a. auch wirksame Löscharbeiten möglich sind.
Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.
Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
- 5.8 Örtlich eingesetzte Firmen sind zu unterrichten, dass archäologische Funde gem. §§ 16-21 Denkmalschutz- u. Pflegegesetz Rheinland-Pfalz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter Rufnummer 0261/6675-3000 zu melden sind.
Hier ist ebenfalls der Beginn der Bauarbeiten mindestens zwei Wochen vorher mitzuteilen.
- 5.9 Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- u. ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.
Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 5.10 Erdanschüttungen (z.B. Terrassen) sind möglichst flach zu verziehen und in die Topografie einzubinden.
- 5.11 Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets für den Brunnen Hainau.
Folgende Verbote sind zu beachten:
- Errichtung von Rohrleitungen zum Befördern von wassergefährdenden Stoffen
 - Umgang (Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln, Verwenden) mit wassergefährdenden Stoffen
Ausnahme: Kleinmengen für den Haushaltsbedarf und Heizöl für den Hausgebrauch
 - Die Gewinnung von Erdwärme mittels Bohrungen ist nicht zulässig. Lediglich Flächenkollektoren sind möglich.
 - Die Niederbringung von Bohrungen zur Grundwasserentnahme ist nicht zulässig.

Textliche Festsetzungen
des Bebauungsplans „Am Erlengraben“
der Ortsgemeinde Hainau

Für private Abwasserkanäle (Hausanschlüsse) gilt:

- Bei Neubauvorhaben ist vor Inbetriebnahme eine Dichtheitsprüfung gemäß DIN EN 1610 bzw. gemäß ATV-DVWK-Regelwerk A 139 durchzuführen.
- Gemäß der Entwässerungssatzung ist der Anschluss an die öffentliche Kanalisation sowie die Dichtheitsprüfung mit den Verbandsgemeindewerken Nastätten abzustimmen.
- Der Nachweis der Dichtheitsprüfung ist den Verbandsgemeindewerken Nastätten vorzulegen.
- Im Rahmen der Instandhaltung gemäß DIN 1986. Teil 30 (Februar 2003) sind die nachfolgenden Untersuchungen (wiederkehrende Kamerabefahrung, Dichtheitsprüfungen) mit den Verbandsgemeindewerken Nastätten abzustimmen.
- In der Schutzzone III ist bei häuslichen Abwässern alle fünf Jahre eine Kamerabefahrung durchzuführen (Im Einvernehmen mit den örtlich zuständigen Behörden kann das Untersuchungsintervall auf zehn Jahre erhöht werden).

Folgende allgemeine Nebenbestimmungen für Bauarbeiten in Wasserschutzgebieten Zone III sind zu beachten:

- Während der Bauarbeiten sind das Lagern von wassergefährdenden Stoffen (Öl, Benzin u. dgl.) sowie das Hantieren (Umfüllen, Betanken von Fahrzeugen und Geräten usw.) mit diesen Stoffen im Schutzgebiet verboten.
- An den beim Bau eingesetzten Maschinen dürfen im Wasserschutzgebiet weder Reparaturen noch Wartungs- u. Pflegearbeiten ausgeführt werden.
- Das Auslaufen wassergefährdender Stoffe ist sofort der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Ungeachtet dessen ist belastetes Erdreich sofort auszukoffern und in dichten Behältnissen bis zur weiteren Entscheidung außerhalb des Wasserschutzgebietes zwischenzulagern. Hierfür ist ein Behältervolumen von mindestens 5 m³ vorsorglich vorzuhalten.
- In die Deckschichten darf nur in dem für die bauliche Abwicklung unabdingbaren Maße eingegriffen werden.
- Die baubedingten Arbeitsräume müssen mit schadstofffreiem, inertem Erdmaterial wiederverfüllt werden. Bauabfälle, Überreste, Behältnisse oder dergleichen, dürfen nicht überschüttet werden. Sie sind zusammen mit den übrigen auf der Baustelle nicht mehr zu verwendenden Stoffen und Abfällen ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Sofern eine Schmutzwasserleitung verlegt wird, ist vor Inbetriebnahme dieser Abwasserleitung eine Dichtheitsprüfung gem. DIN EN 1610 bzw. gem. ATV-DVWK Regelwerk A 139 durchzuführen. Gem. der Entwässerungssatzung ist der Anschluss an die öffentliche Kanalisation sowie die Dichtheitsprüfung mit den Verbandsgemeindewerken Nastätten abzustimmen. Der v. g. Nachweis der Dichtheitsprüfung ist den Verbandsgemeindewerken Nastätten vorzulegen. Im Rahmen der Instandhaltung gem. DIN 1985, Teil 30 (Februar 2003) sind die nachfolgenden Untersuchungen (wiederkehrende Kamerabefahrung, Dichtheitsprüfung) mit den Verbandsgemeindewerken Nastätten abzustimmen.
- Sofern die Dachabdeckung der Baumaßnahme aus nicht verzinktem Material ausgeführt werden soll, ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglichst eine dezentrale und breitflächige Versickerung der anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswässer von den Dachflächen über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück anzustreben.
- Die Lagerung bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist grundsätzlich nicht zulässig.
- Die vorstehenden Auflagen sind in die Ausschreibung der Bauarbeiten mit aufzunehmen.

Textliche Festsetzungen
des Bebauungsplans „Am Erlengraben“
der Ortsgemeinde Hainau

- 5.12 Zur Realisierung des Bebauungsplans wird im Rahmen des laufenden vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens eine Bodenordnung durchgeführt.

Aufgestellt:
Fachingen, im November 2015

Ausgefertigt:
Hainau, den _____

Michael Kürzinger
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Carsten Schmidt
Ortsbürgermeister