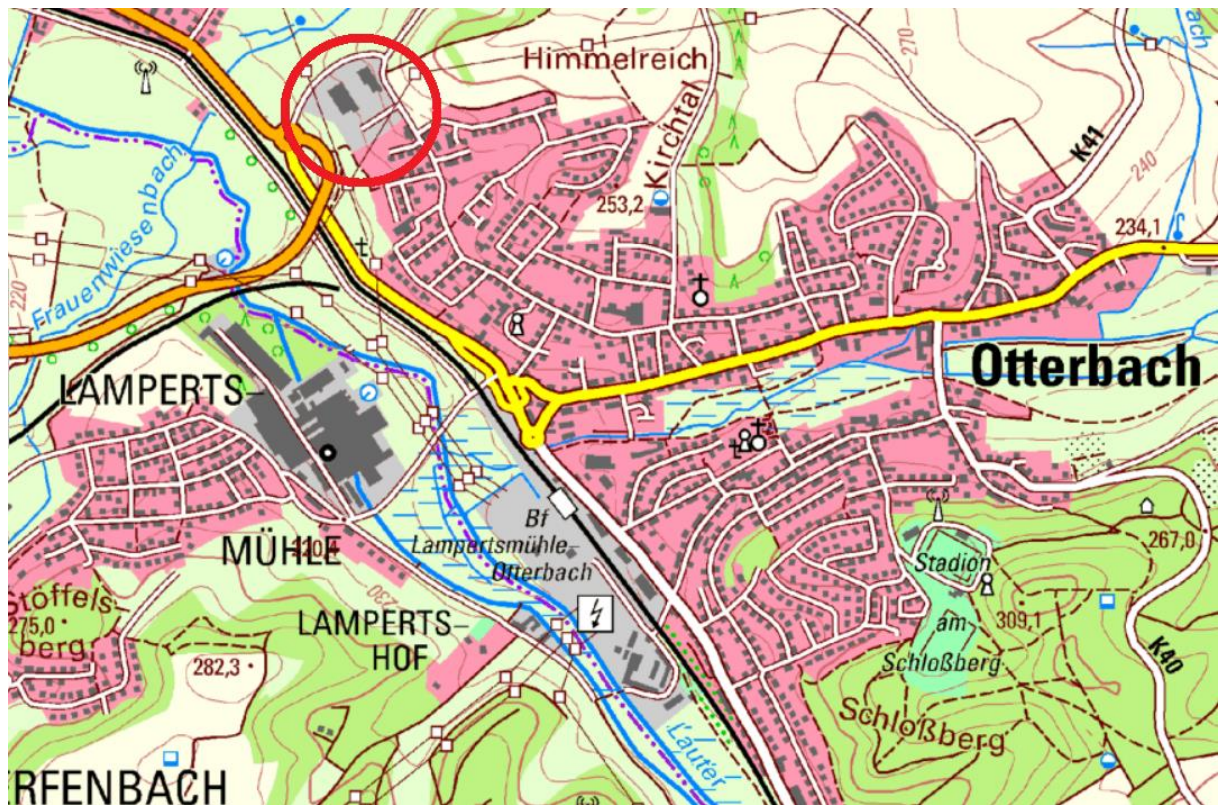


# ORTSGEMEINDE OTTERBACH

## Bebauungsplan

„Rambusch, 6. Änderung“

(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



**Textliche Festsetzungen**

**Stand: 10.09.2018**

*Satzungsexemplar  
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB*

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern  
Dipl.-Ing. H.W. Schlunz / B.Sc. K. Söhn

## A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994, §§ 12 und 67 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), letzte berücksichtigte Änderung: § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG -**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 43, 85 und 119 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)

- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht geändert, § 25 b eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- **Landesstraßengesetz** (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), §§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-1 vom Juli 2016
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503)
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)
- **18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung** vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): **Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003

**Anmerkung:**

Im Rahmen der 6. Änderung werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der 5. Änderung Bebauungsplanes „Rambusch“ übernommen.

Die Änderungen des Bebauungsplanes sind in der Begründung „Rambusch, 6. Änderung“ dokumentiert.

**I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 4, 6, 8 und 11 BauNVO)**

Im Plangebiet werden entsprechend den Eintragungen im Rechtsplan ein Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel (§ 11 BauNVO), ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) und ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

**1.1.1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**

Die Sondergebiete SO<sub>E</sub> und SO<sub>E2</sub> werden gemäß § 1 (4) – (6) BauNVO differenziert festgesetzt.

SO<sub>E</sub> = sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'großflächiger Einzelhandel'

Allgemein zulässig sind:

- Betriebe des Lebensmittelhandels sowie des Großhandels. Die Einzelbetriebe dürfen zusammengenommen eine Bruttogeschossfläche von 2.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Nicht zugelassen sind:

- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

SO<sub>E</sub>2 = sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'großflächiger Einzelhandel'

Allgemein zulässig ist:

- Ein nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetrieb mit mehr als 800 m<sup>2</sup>, dessen Kernsortiment sich auf Waren des kurzfristigen Bedarfs aus folgenden Sortimentsbereichen beschränkt:
  - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren,
  - Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Gesundheits- und Körperpflege, frei verkäufliche Arzneimittel,
  - Heim- und Kleintierfutter,
  - Schnittblumen, Topfpflanzen,
  - Zeitschriften, Schreibwaren.

Randsortimente dürfen dauerhaft angeboten werden. Als Randsortimente werden alle Sortimente definiert, die nicht als Kernsortiment zugelassen sind.

Darüber hinaus sind Aktionsartikel in mindestens wöchentlichem Sortimentswechsel zulässig.

SO<sub>E</sub>3 = sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel'

Allgemein zulässig ist:

- ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m<sup>2</sup>.

Randsortimente dürfen dauerhaft angeboten werden.

### **1.1.2 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)**

Das Gewerbegebiet GE wird gemäß § 1 (4) – (6) BauNVO differenziert festgesetzt.

Gemäß § 8 (2) BauNVO sind allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 8 (3) können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO werden nicht zugelassen:

- Tankstellen,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Einzelhandelsbetriebe mit den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden die unter § 8 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

### **Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 BauNVO)**

Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VI des Rheinland-Pfälzischen Abstandserlasses 1992 und Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Störgrad sind nicht zulässig.

#### **1.1.3 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**

##### **Mischgebiet MI 1**

Gemäß § 6 (2) BauNVO sind allgemein zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Gemäß § 1 (5) BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohngebäude

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

### **Mischgebiet MI 2 / MI 3**

Gemäß § 6 (2) BauNVO sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe wird auf 100 m<sup>2</sup> beschränkt. Gemäß § 1 (5) BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden:

- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Gartenbaubetriebe.

#### **1.1.4 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Die Art der baulichen Nutzung wird in den einzelnen Wohngebietsflächen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und § 88 LBauO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Traufhöhe und Sockelhöhe bzw. der Höhe des Rohfußbodens im Eingangsbereich des Erdgeschosses gesteuert. Die Festsetzungen des Rohfußbodens beziehen sich auch auf Nebenanlagen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Traufhöhe gesteuert.

Folgende Festsetzungen gelten in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes:

	GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschossflächenzahl	Z Zahl der Vollge- schosse	TH <sub>max</sub> maximale Traufhöhe
GE	0,8	1,6	II	8,0 m
SO <sub>E</sub>	0,8	1,6	II	10,0 m
SO <sub>E</sub> 2	0,8	1,6	II	8,0 m
SO <sub>E</sub> 3	0,8	1,6	II	8,0 m
MI 1	0,6	1,2	II	5,0 m
MI 2	0,4	0,8	II	5,0 m
MI 3	0,4	0,8	II	6,5 m
WA 1	0,3	0,6	II	6,5 m
WA 2	0,3	0,6	II	4,0 m
WA 3	0,3	0,6	II	6,5 m
WA 4	0,3	0,6	II	4,0 m
<i>WA 5</i>	<i>0,3</i>	<i>0,6</i>	<i>II</i>	<i>4,0 m</i>

In den Gebieten WA 1 und WA 3 sowie MI 3 wird die Traufhöhe auf maximal 6,5 m begrenzt.

In den Gebieten WA 2, WA 4 und WA 5 wird die Traufhöhe auf maximal 4,0 m festgesetzt.

Im Sondergebiet SO<sub>E</sub> wird die Traufhöhe auf maximal 10,0 m und im SO<sub>E</sub>2 und SO<sub>E</sub>3 auf maximal 8,0 m festgesetzt. Im Gewerbegebiet GE wird die Traufhöhe auf maximal 8,0 m festgesetzt.

Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der äußeren Wandhaut definiert. Als Bezugspunkt ist von der Straßenachse der das Grundstück erschließenden Straße in Grundstücksmitte auszugehen. In den Teilbereichen WA 3 und WA 4 des Wohngebiets ist der Bezugspunkt der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Firsthöhe darf in allen Gebieten eine Höhe von 5,0 m über der zulässigen Traufhöhe nicht überschreiten.

Hinweis:

Weitere Einschränkungen der baulichen Höhe können sich durch die im Plangebiet vorhandenen Freispannungsleitungen ergeben.



## 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In den Wohn- und Mischgebieten ist die offene Bauweise festgesetzt. In den Sonder- und Gewerbegebieten wird eine abweichende Bauweise definiert. So sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf jedoch bis zu 70 m betragen. Im SO<sub>E</sub>2 darf die Gebäudelänge bis zu 75 m betragen.

## 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

Durch die im Plangebiet vorhandenen Freispannungsleitungen ergeben sich nachfolgende Einschränkungen:

- Voraussetzung für jegliche Bebauung des Schutzstreifens der 220-/380-kV-Leitung, Bl. 4532, ist, dass zwischen dem Eigentümer/Bauherrn und RWE Net AG vor Durchführung des Bauvorhabens eine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen wird, in der mit Rücksicht auf die bestehende Dienstbarkeit die technischen und rechtlichen Einzelheiten des Bauvorhabens geregelt werden.

Für die Vorbereitung der Vereinbarung und für die abschließende Prüfung der einzelnen Bauvorhaben sind von den Eigentümern/Bauherren die Baugenehmigungsunterlagen mit entsprechenden Schnittzeichnungen und Höhenangaben (NN-Höhen) vorzulegen.

- Um die Maste 324 und 325 der 220-/380-kV-Leitung, Bl. 4532, ist eine Fläche mit einem Radius von mindestens 25,00 m - gemessen von den Mastmittelpunkten - von jeglichen Baulichkeiten, Lagerungen und Bepflanzungen freizuhalten.
- Gegen das Anlegen von Stellplätzen im Schutzstreifen der Freispannungsleitungen bestehen seitens der RWE Net keine Bedenken, wenn die Stellplätze die jeweilige Fahrbahnhöhe der Planstraße A nicht überschreiten.
- Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m erreichen. Eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen kann zur Verfügung gestellt werden.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer

angemessenen Frist nicht nach, so ist RWE Net AG berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

- Für Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen ist jederzeit die Zugänglichkeit zu den Leitungen auf den Grundstücken zu gewährleisten. Alle die Leitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

#### **4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken ist in Teilbereichen durch die Angabe von Hauptfirstrichtungen entsprechend der zeichnerischen Darstellung festgesetzt.

#### **5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12, § 14, § 21a und § 23 BauNVO)**

Gemäß § 12 BauNVO i. V. m. § 45 LBauO sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur in der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und rückwärtiger Baugrenze zulässig.

#### **6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Nr. 20 BauGB)**

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

#### **7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Nr. 20 BauGB)**

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind die im Bebauungsplan eingetragenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

#### **8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9, Abs. 1 Nr. 24 und Nr. 20 BauGB)**

Im Norden der Planstraße A ist zur Minderung von Lärmbelastungen ein Lärmschutzwall festgesetzt. Die Lage des Lärmschutzwalls ist gemäß Planzeichnung definiert. Die Höhe wird für den mittleren Bereich mit 2,5 m über der Straßenachse der Planstraße A festgelegt. Nach Osten und Westen ist der Lärmschutzwall abzuflachen. Die Böschungen nach Norden sind mit wechselnden Böschungsneigungen auszubilden.

Für die Errichtung des Lärmschutzwalles darf nur unbelastetes Material (Erdaushub, Recyclingmaterial) verwendet werden.

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ( § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 BauGB)**

### **1. Dächer**

#### **1.1 Dachform**

Im Sonder- und Gewerbegebiet sind Flachdächer, Sattel und Pultdächer zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude in den Mischgebieten und den Allgemeinen Wohngebieten sind als Sattel-, Krüppelwalm, Walm- oder Pultdach, auszuführen.

#### **1.2 Dachmaterialien**

Im Sonder- und Gewerbegebiet sind die geneigten Dächer in der Farbe naturrot bis rotbraun auszuführen. Die Dächer der Hauptgebäude in den Mischgebieten und den Allgemeinen Wohngebieten sind mit Ziegeln oder Dachbetonsteinen der Farbe naturrot bis rotbraun zu decken.

Dachbegrünungen und Sonnenkollektoren sind im gesamten Plangebiet ebenfalls zulässig.

#### **1.3 Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist wie folgt festgesetzt:

SO <sub>E</sub> / SO <sub>E</sub> 2 / SO <sub>E</sub> 3 und GE	0° bis 40°
MI 1 bis MI 3:	30° bis 40°
WA 1 bis WA 4:	30° bis 40°
WA 5	20° bis 40°

Hinweis:

Für die Nebengebäude, Garagen und Carports im Plangebiet wird die Anpassung an das Hauptgebäude empfohlen.

#### **1.4 Kniestöcke, Trauf- und Firsthöhe**

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m, gemessen von der Oberkante Geschossdecke bis Oberkante Fußpfette, zulässig.

#### **1.5 Dachaufbauten**

Dachaufbauten (Gauben) sind auf maximal 2/3 der Gesamtlänge der Dachfläche zulässig.

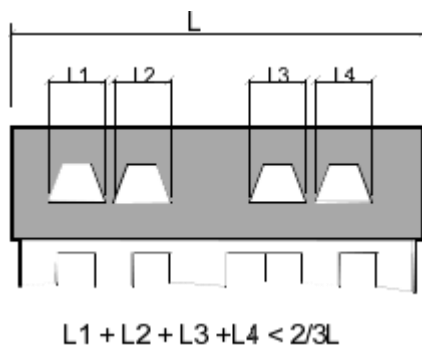


Bild 1: Schema Dachaufbauten

Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, sind diese in gleicher Form/Höhe und gleichem Material auszuführen.

## 2. Materialien

Für die Außenwandflächen im Mischgebiet und den Wohngebieten sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk und Holz zulässig. Flächen aus Glas, Metall und Kunststoff sind dann zulässig, wenn sie zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden.

Für Dachrandeinfassung, Gaubeneinfassung, Fassaden im Dachgeschoss sind auch Metalle zulässig.

## 3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind in den Wohn- und Mischgebieten unzulässig.

In den Sonder- und Gewerbegebieten können die Fahrspuren mit geschlossenem Pflaster ausgebildet werden. Die Parkplätze sind in versickerungsfähigen Belägen (breitfugig verlegtes Pflaster, Rasenwaben- oder -gittersteine, Drainpflaster u. ä.) auszubilden.

## 4. Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabung

Wegen der topographischen Lage des Baugebietes sind beidseitig der Planstraßen Böschungen auf privaten Grundstücksflächen erforderlich, diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen.

Stützmauern sind in den Wohn- und Mischgebieten bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

In den Sonder- und Gewerbegebieten sind Stützwände über 1,00 m Höhe durch Bepflanzung dauerhaft zu mindestens 70 % zu begrünen.

## **5. Antennen und Werbeanlagen**

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne als Sammelantennenanlage zulässig.

## **6. Einfriedung**

Einfriedungen in den Mischgebieten und den Allgemeinen Wohngebieten sind zur Straßenseite hin nur bis zu einer Höhe von 0,5 m, gemessen von der Straßenhöhe in der Straßenachse zulässig.

Als Einfriedungen sind auch Laubgehölze und Holzzäune zulässig.

Seitliche Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,00 m gemessen vom anstehenden Gelände betragen.

### **III. Landespflegerische Festsetzungen**

#### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den betroffenen Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

##### **1. Maßnahmen auf öffentlichen Flächen**

###### **1.1 Bäume im Straßenraum (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume (3 x verpflanzt) der Artenlisten A oder B zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den angegebenen Standorten kann im Einzelfall abgewichen werden.

Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

###### **1.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im eigentlichen Plangebiet (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Die öffentlichen Grünflächen im Norden des Plangebietes mit der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist als geschlossene Bepflanzung mit Pflanzen der Artenliste D anzulegen und langfristig zu sichern und zu pflegen, soweit diese nicht als Mulde zur Aufnahme von Außengebietswässern benötigt werden.

Auf den öffentlichen Grünflächen im Westen des Plangebietes sind Mulden für eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung anzulegen. Diese Flächen sind auf 20 % mit Gehölzen der Artengruppe C zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind auf den Flächen ohne Bepflanzungseinschränkung durch die Freileitungen mit mindestens 1 hochstämmigen Laubbaum der Artenliste A oder B je 400 m<sup>2</sup> zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Nördlich der Planstraße A / der Sondergebietsfläche ist auf den Flurstücken 1203; 924/5; 924; 916/4; 916/5 (Größe: 7.700 m<sup>2</sup>) ein Lärmschutzwall festgesetzt. Auf den Flächen sind zur landschaftlichen Einpassung des Walls und der Planstraße A Gehölzflächen in lockeren Gehölzgruppen vorzusehen und mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten A, B und C zu bepflanzen.

###### **1.3 Hinweise zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf externen Flächen (§9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 a BauGB)**

Ergänzend zu den im Plangebiet festgesetzten Landespflegerischen Maßnahmen sind folgende weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des eigentlichen Plangebietes erforderlich.

### Bereich 1

Flurstücke: 1263, 1262/3  
Größe: ca. 7.200 m<sup>2</sup> (ohne Wald)  
Aktuelle Nutzung: Grünland, Wiese, extensiv genutzt  
im Westen kleinere Fläche mit Mischwald  
Zielsetzung: Erhaltung einer extensiven Grünlandnutzung  
Maßnahmen: Pflegemaßnahmen: Mahd 1 - 2 x /Jahr

### Bereich 2

Flurstücke: 3183/2 und 3184 in der Flur  
"Ober dem Hirtenweg" in der Gemarkung Olsbrücken  
Aktuelle Nutzung: Fichtenforst  
Zielsetzung: Umwandlung in extensiv genutzte Wiese  
Maßnahmen: Beseitigung der Fichten,  
Ansaat und Pflege durch Mahd

### Bereich 3

Lage: nördlich der geplanten Wohnbebauung  
Flurstücke: 1189, 238 und 246  
Größe: 3.800 m<sup>2</sup>  
Aktuelle Nutzung: Grünland (stillgelegte Ackerfläche)  
Zielsetzung: Eingrünung Baugebiet  
Maßnahmen: Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Gestaltung einer geschlossenen Gehölzfläche

### Bereich 4

Lage: öffentliche Grünflächen im Westen des Plangebietes  
Zielsetzung: Schutz künftiger Amphibienpopulationen  
Maßnahmen: Zum Schutz künftiger Amphibienpopulationen sind dauerhafte Amphibienzäune zu installieren und die Durchquerungsmöglichkeit der B 270 sicherzustellen.



## **2. Maßnahmen auf privaten Flächen**

### **2.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

Die Grundstücke sind mit mindestens einem Baum der Artenliste A oder B pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu bepflanzen. Bei der Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste C zu entnehmen.

### **2.2 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Flächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 2 (1) LWG)**

Sofern das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwegen, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken versickert werden soll, sind entsprechend der Bauweise der Unterkellerung von Gebäuden Mindestabstände zu den Gebäudekanten einzuhalten. Ein Mindestabstand von 6 m wird empfohlen.

Das Fassungsvermögen einer Rückhaltung sollte mindestens 50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche betragen. Eine Reduzierung der Einstauhäufigkeit kann durch Anlage und Betrieb von Zisternen erreicht werden.

Das Niederschlagswasser sollte, vorzugsweise über flache begrünte Mulden, am Ort des Anfalls breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht und somit in den Wasserkreislauf zurückgeführt werden. Die Versickerungsleistung der Regenwasserrückhaltanlagen muss bei Vollerfüllung eine Entleerung innerhalb von 3 Tagen gewährleisten.

Alternativ bzw. ergänzend zur Entleerung der Regenwasserrückhaltungssysteme über Versickerung kann eine gedrosselte Ableitung in das öffentliche Regenwassersystem erfolgen. Die Entleerung der privaten Regenrückhaltungssysteme muss auf einen Abfluss von 0,6 l/s und 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gedrosselt werden. Ab- und Überläufe der Regenwassersysteme sind an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Die Vorgaben der DWA-Richtlinien A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sind zu beachten.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag einzureichen, der mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen ist. Die abgestimmte Planung ist im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage in den Bauschein aufzunehmen und im Zuge der Hochbaumaßnahmen zu realisieren.

Das geforderte Rückhalte- und Versickerungsvolumen kann durch abflussreduzierende Maßnahmen (z. B. Brauchwassernutzungsanlagen mit mindestens einer ganzjährigen Verbraucherstelle (z. B. Toilettenspülung), Begrünung von Dächern sowie Verwendung von (teil) durchlässigen Materialien bei der Flächenbefestigung) entsprechend abgemindert oder er-

setzt werden. Beim Nachweis einer erhöhten Versickerungsleistung des anstehenden Untergrunds kann das erforderliche Rückhaltevolumen ebenfalls entsprechend reduziert werden. Die Ableitung von Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht gestattet.

### **3. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)**

Oberboden ist vor Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen. Es wird versucht einen Massenausgleich im Zuge der Freiflächengestaltung anzustreben.

### **4. Hinweis zur Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 1a BauGB)**

Durch die privatrechtliche abgewickelte Realisierung werden die Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen direkt in die Grundstückskosten eingerechnet.

## **IV Sonstige Hinweise**

### **1. Baugrund**

Für die einzelnen Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten.

### **2. Elektromog**

Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass durch die im Nahbereich der Freileitung vorhandenen magnetischen Felder bereits bei vergleichsweise niedrigen Feldstärken bzw. magnetischen Flussdichten Verschlechterungen der Bildqualität von Geräten auftreten können, die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (z. B. Bildschirm-Monitore). Derartige Beeinträchtigungen können schon bei magnetischen Flussdichten von 1,00 bis 2,00 Mikrottesla (Tesla = Einheit für die magnetische Flussdichte) auftreten. LCD- Bildschirme, wie sie beispielsweise in Laptops Verwendung finden, sind unempfindlich gegen die hier anzutreffenden magnetischen Felder.

### **3. Information RWE**

Die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH um die Zusendung der einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn.

### **4. Archäologische Funde**

Bislang sind im Geltungsbereich keine archäologischen Funde resp. Grabungsschutzgebiete verzeichnet. Dennoch sind bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauherren die ausführenden Baufirmen zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, von der Generaldirektion überwacht werden kann. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.1978 wird hingewiesen. Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich der Generaldirektion zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu belassen. Bei Funden ist der Generaldirektion ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Grabungen entsprechend durchgeführt werden können. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Ebenso können sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

## **5. Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Leitungen**

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (Horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

## **6. Erdgas**

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Rambusch“ ist bereits mit Erdgas versorgt. Im Zuge der Erschließung wurden entsprechend der geplanten Grundstücksbildung Gas-Hausanschlussleitungen verlegt. Sofern die Parzellierung der Grundstücke geändert wird und verlegte Gasleitungen zurückgebaut werden müssen, sind die Kosten von den neuen Grundstückseigentümern zu tragen.

## **7. Telekommunikationsanlagen**

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Fall von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere sind Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freizuhalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

## **8. Schutz von Leitungen/Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**

Im Plangebiet befinden sich unterirdische 0,4-kV-Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für die Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

## **ANHANG: Pflanzlisten**

### **Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung**

Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Kastanie	(Aesculus spec., Castanea sativa)
Nussbaum	(Juglans regia)

#### **Hinweis:**

Nach § 44 Nr. 1 a und Nr. 2 a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

### **Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung**

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Speierling	(Sorbus domestica]
Wildkirsche	(Prunus avium)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Baumhasel	(Corylus colurna)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Hochstämmige Obstbäume wie:	
Gartenapfel	(Malus domestica)
Gartenbirne	(Pyrus communis)
Süßkirsche	(Zuchtformen von Prunus avium)
Mirabelle	(Prunus domestica x cerasifera)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Sauerkirsche	(Prunus cerasus)

#### **Hinweis:**

Nach § 44 Nr. 1 b und 2 b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaft-

lich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

### Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche

Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Grau-Weide	(Salix cinerea)
Ohr-Weide	(Salix aurita)
Silber-Weide	(Salix alba)
Purpur-Weide	(Salix purpurea)
Korb-Weide	(Salix viminalis)
Holunder	(Sambucus nigra)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Zweigrifflicher Weißdorn	(Crataegus oxyacantha)

### Artenliste D: Straucharten

Bibernellrose	(Rosa spinosissima)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Weichselkirsche	(Prunus mahaleb)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Weißdorn	(Crataegus spec.)
Berberitze	(Berberis)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Holunder	(Sambucus nigra)
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Schneeball	(Viburnum spec.)

### Hinweis:

Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste C angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

## **Artenliste E: Kletterpflanzen**

Wurzelkletterer (z. B. Kletterhortensie)

Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)

Windepflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingenknöterich, Pfeifenwinde)

Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birnen-/Kirschbäume)