

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 und 4 BauNVO

Das Gebiet wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Gebiet wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß §1 Abs.5 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Gemäß §4 Abs.2 BauNVO zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt: Die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind gem. §17 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

FESTSETZUNGEN	
Gebietsart	WA
Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)	0,4
Zahl der Vollgeschosse	1
Bauweise	Einzelhäuser

Gemäß §19 Abs.4 BauNVO wird eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche durch die in §19 Abs.4 BauNVO angeführten Nebenanlagen ausgeschlossen.

1.3 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Im Baugebiet sind ausschließlich Einzelhäuser gem. § 22 Abs.2 BauNVO zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB i.V.m. §23 Abs.1 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.

1.5 Mindestgrösse von Baugrundstücken gemäß §9 Abs.1 Nr.3 BauGB

Die Mindestgrösse von Baugrundstücken muß 600 m² betragen.

1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §12 und 14 BauNVO

Nebenanlagen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig, wobei der Abstand von Vorderkante Garage bis öffentliche Verkehrsfläche min. 5,0 m betragen muss. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 1 Meter von der Strassenbegrenzungslinie einzuhalten. Pro Wohngebäude sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

1.7 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

1.8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die öffentlichen Strassenverkehrsflächen sind in der Planurkunde bemasst.

1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß §9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht umfasst die planungsrechtliche Voraussetzung für den Erschließungsträger zur Anlage und Unterhaltung einer Rohrleitung zur Ableitung des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers.

1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB

◆ **Erhaltung und Schutz der gemäß §25b BauGB gekennzeichneten Laubbäume (1M)**

Die auf den privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehenden Obstbäume, die gemäß §25 B BauGB gekennzeichnet sind, sind zu erhalten und zu schützen. Bei Bauarbeiten sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu beachten. Bei einem Ausfall ist ein gleichwertiger Ersatz anzupflanzen.

◆ **Gestaltung der privaten Grundstücksflächen als Nutz- und Landschaftsgärten (1A)**

Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen soll wie folgt vorgenommen werden:

Die privaten Grundstücksflächen sind als Nutzgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt werden.

Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind überwiegend heimische Laubgehölze und "Bauerngartengehölze" entsprechend der Artenliste zu verwenden. Jedes Hausgrundstück soll im Vorgartenbereich sowie im rückwärtigen Garten mit jeweils mindestens einem hochstämmigen Obstbaum oder einem großkronigen Laubbaum bepflanzt werden, der dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen ist. Die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen soll bei den Grundstücken die an die freie Feldflur grenzen im Randbereich zur offenen Landschaft erfolgen.

◆ **Pflanzung von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsflächen (2A)**

Zur Untergliederung der Straßenverkehrsflächen sind 4 großkronige standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe herzustellen, offenzuhalten und mit Boden-deckern zu bepflanzen.

◆ **Landschaftsgerechte Gestaltung der offene Gräben (3A)**

Das im Baugebiet anfallende Regenwasser und unverschmutzte Oberflächenwassers des 1. Bauabschnittes soll in einem offenen Graben zur Rückhalte- und Versickerungsfläche weitergeführt werden. Der Graben soll mit einem ausreichend breiten Puffergürtel angelegt werden. Die Böschungen sollen nicht unter einem Winkel von 1 : 2 angelegt werden.

Sofern es die hydraulischen Berechnungen erlauben, sollen die Gräben eine maximale Tiefe von 0,5 m gemessen ab Böschungsoberkante nicht überschreiten. Eine Sohlbefestigung soll nicht erfolgen. In 'kritischen', durch die dynamische Eigenentwicklung gefährdeten, Bereichen sind Gehölze, Steinschüttungen oder Steinschüttungen in Verbindung mit einem Weidenzweigenbesatz vorzusehen. Die dynamische Eigenentwicklung der Gräben ist durch Einbau von Störsteinen zu unterstützen.

◆ **Entwicklung von multifunktionalen Grünstrukturen im Bereich der Versickerungs- und Rückhalteflächen (4A)**

Der überschüssige unverschmutzte Oberflächenabfluss aus den privaten Grundstücksflächen soll in treppenartig angeordneten zentralen Regenrückhalte mulden, einer „Muldengalerie“, im Norden „Auf Elzenbachshöhe“ und im Süden „An Backwiesrech“ aufgefangen und dort gezielt versickert werden. Es ist Wert darauf zu legen, dass das zu versickernde Wasser über eine Oberbodenpassage in den Untergrund gelangt, da diese Funktionen für die Reinigung des Wassers übernimmt. Die für die zentrale Versickerung von Oberflächenwasser abgegrenzte Fläche ist landschaftsgerecht zu gestalten und zu entwickeln. Die Mulden sind entsprechend den Standortverhältnissen als extensiv genutzte Feucht- und Nasswiesen zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Mulden sollen eine maximale Tiefe von 0,10 bis 0,20 cm (maximal 0,30 cm) nicht überschreiten und sich treppenartig entsprechend dem Verlauf der Höhenlinien der Topografie anpassen. Infolge der geringen Aufstauhöhe ist eine Umzäunung nicht vorzusehen. Ziel soll es sein, die Rückhalteflächen landschaftsgerecht einzubinden. Die angrenzenden Wiesenflächen sind extensiv als Feucht- und Nasswiesen zu pflegen. Sie sind Teil der öffentlichen Versickerungsanlagen.

◆ **Landschaftsgerechte Gestaltung der Rückhalteflächen durch Pflanzung von Strauchgruppen (5A)**

Innerhalb der multifunktionalen Grünflächen im Norden und Süden sind entlang der offenen Mulden „Strauchhecken-Mosaik“ aus standortgerechten Gehölzen anzupflanzen, zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die geplanten Gehölzstreifen sind als kleinflächige, schmale Heckenbänder alternierend mit offenen Abschnitten zu gestalten. Zwischen Heckenband und den angrenzenden extensiv genutzten Feuchtwiesen ist ein 1,0 m breiter Saum anzulegen.

◆ **Entwicklung eines Uferrandstreifens im Elzens- und Trautenbachtal (6A)**

Entlang der Gewässer ist ein min. 10 m breiter Uferrandstreifen durch Anpflanzung von standort-typischen Ufergehölze (Schwarzerlen, Weiden) zu entwickeln. Die Gehölze sollen mosaikartig den Uferrandstreifen strukturieren und mit den bestehenden Hochstaudenfluren eine naturnahe Übergangszone bilden. Durch Einbau von Störsteinen ist ein Mäandrieren des Bachlaufes zu unterstützen (Prozeßentwicklung). Die Flächen sind standortgerecht zu pflegen.

◆ **Entwicklung eines Erlenbruchwaldes im Bereich „Säuheinrichsbruch“ (7A)**

Der Fichtenjungwuchs im Bereich „Säuheinrichsbruch“ ist großflächig im Bereich der Naßstellen und Hangquellen zu entfernen. Der Jungwuchs sollte baldmöglichst herausgenommen werden. Auch in den Folgejahren sind die Flächen dahingehend zu pflegen, daß ein Fichtenjungwuchs kontinuierlich zu entfernen ist.

Der Fichtenaltholzbestand ist im Rahmen einer nachhaltigen ordnungsgemäßen Forstbewirtschaftung sukzessiv durch einen Erlenbruch zu ersetzen. Auf den schon derzeit offenen Schlagflächen hat eine natürliche Entwicklung von Birken und Erlen eingesetzt (Ansamung). Die natürliche Entwicklung ist zu schützen und durch das Anpflanzen von Erlenheistern in den Feucht- und Naßbereichen zu unterstützen. Die Bearbeitung / Pflege der Flächen ist durch entsprechendes Fachpersonal manuell auszuführen (kein Befahren der Flächen). Der Nass-/Quellbereich ist als Erlenbruch allmählich bis zur „Strudt-Chaussee“ zu entwickeln. Die Parzelle wird nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Die Parzelle liegt im Besitz der Ortsgemeinde Siesbach. Gemäß §9 Abs.1 Nr.3 BauGB wird die landespflegerische Maßnahme zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch eine vertragliche Vereinbarung gemäß §1 BauGB oder Ähnliches geregelt.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Drempe

Drempe sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Die Drempehöhe wird festgesetzt als Maß zwischen Unterkante Fußpfette und Oberkante Rohdecke des entsprechenden Geschosses.

2.2 Dachgestaltung

Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig. Flachdächer sind nur für Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO und Garagen zulässig. Als Dacheindeckung werden mit der Ausnahme von Gründächern schieferfarbige Materialien empfohlen.

2.3 Freiflächen

Gemäß §10 Abs. 4 LBauO Rheinland-Pfalz sollen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig.

3. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

3.1 Kulturdenkmäler

Funde müssen gemäß §17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden.

3.2 Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung

Es wird empfohlen gemäß §2 Absatz 2 LWG, das anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden. Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o. g. Systeme einen Überlauf erhalten, über den das überschüssige Niederschlagswasser in die öffentlichen Regenwasserkanäle eingeleitet werden kann und auf die nördlich und südlich angrenzenden Flächen zur Rückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Regenwassers geleitet wird, wo es breitflächig abfließen und versickern kann.

Ferner wird auf den privaten Grundstücken empfohlen, das Niederschlagswasser soweit wie möglich in Zisternen zu sammeln und einer Wiederverwendung zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zuzuführen.

3.3 Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen

Gemäß §202 BauGB ist "der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen." Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.

3.4 Maßnahmen für den Naturschutz gemäß §9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §135a - c BauGB

Alle Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) nach §9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, werden gemäß §9 Abs.1a BauGB i.V.m. §135 a - c BauGB der Gesamtheit der Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

3.5 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß §42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden. Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes haben mit Bäumen, Sträuchern und einzelnen Rebstöcken von den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 48 Nachbarrechtsgesetz - die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten.

3.6 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen

Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 162 sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fern zu halten.

3.7 Ingenieurgeologie

Es wird empfohlen, im Plangebiet eine Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 1054 durchführen zu lassen.

3.8 Versorgungsflächen/Leitungsführung

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes an das öffentliche Stromnetz angeschlossen. Aus diesem Grund werden 1,5 m lange Anschlussleitungen, in einer Tiefe von ca. 60 cm, auf die Baugrundstücke vorverlegt. Die Kabel stehen unter Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit OIE/RWE begonnen werden."