

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN „BODENGRABEN“ DER ORTSGEMEINDE ROES (Stand 18.12.2024)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs1 bis 3 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB u.§1 (2) BauNVO)

1.1 Baugebiete (§1 (2) und (3) BauNVO)

Mischgebiet **MI** (gemäß §6 BauNVO)

1.2 Unzulässigkeit Allgemein zulässiger Nutzungen (§1 (7) BauNVO)

Im Plangebiet sind

- Tankstellen und
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- unzulässig

1.3 Unzulässigkeit oder Zulässigkeit von Ausnahmen (§1 (6) Ziffer 1 und 2 i.V.m. (9) BauNVO)

1.3.1 Die Ausnahmen im Sinne von § 6(3) Ziffern 1 bis 5 BauNVO

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets
- sind nicht zulässig (§1 (6) Nr. 1 i.V.m. (9) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1+2 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 BauNVO)

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5.

2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16,17,20 BauNVO)

Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 1,0.

Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen die keine Vollgeschosse sind vollständig einzurechnen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 20 BauNVO)

Die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt 2 (zwei).

2.4 Höhe der baulichen Anlage (§18 Abs.1 BauNVO)

2.4.1 Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) darf maximal 10,0m betragen.

Bei Flach- und Pultdächern wird die Attika- bzw. Gebäudehöhe auf 8,00 m begrenzt

Beim Messen der Firsthöhe gelten folgende Bezugspunkte:

Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der anliegenden Straßengradiente (Straßenmittellachse, siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung).

Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade.

Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche zu Grunde gelegt, zu der der Haus-/Betriebseingang orientiert ist.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.1+2 BauGB)

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

Im gesamten Baugebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2.1 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zufahrten und offene Pkw-Stellplätze sind davon ausgenommen.

Vor Garagen müssen mindestens 6 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden sein.

3.2.1 Nebenanlagen (§14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen i. S. d. §14 BauNVO bis 30 cbm umbautem Raum sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Dies gilt nicht für die unter den Grünordnerischen Festsetzungen aufgeführten und im Plan gesondert dargestellten „Privaten Grünflächen“

3.2.2 Einfriedungen, Stützmauern

Einfriedungen der Grundstücke und Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Erschließung

4.1 Böschungen, Abgrabungen und Straßenfundamente (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Notwendige Böschungen des Straßenkörpers oder Abgrabungen für den Straßenkörper sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

Eine Neigung des Böschungskörpers ist bis zu einem Verhältnis von 1:1,5 (Höhe : Breite) zu dulden.

Die im Rahmen des Straßenbaus notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen sowie die Fundamente der Straßenleuchten sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs 4 BauGB i.V.m. §88 Abs.6 LBauO)

Dacheindeckung

Bituminöse Baustoffe sind nicht zugelassen. Flachdächer bis 5° und Nebenanlagen i. S. d. §14 BauNVO sind von dieser Regelung ausgenommen.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen –Sichtflächen- (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

In den Einmündungsbereichen der Straßen sind sichtbehindernde Anlagen (Anpflanzungen, Mauern etc.) über 0.80 m Höhe nicht zulässig. Hochstämmige Laubgehölze sind zugelassen.

Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze (auch in Form von Garagen und Carports) erforderlich.

Je Betrieb/Einrichtung ist die nach LBauO und Anlage 1 der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen zur „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ vom 24.07.2020 max. erforderliche Anzahl an Stellplätzen vorzuhalten.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Rückhaltung des Oberflächenwassers im Plangebiet

Von den Dächern und Hofflächen abfließendes Regenwasser, welches nicht in Zisternen zurückgehalten werden kann, sollte auf den privaten Grundstücksflächen in max. 30 cm tiefen Rasenmulden zurückzuhalten und durch die belebte Bodenzone hindurch zu versickern. Die Mulden sind so zu dimensionieren, dass dort je m² angeschlossener befestigter Fläche 50 l Wasser zurückgehalten werden können.

Überschüssiges Niederschlagswasser kann in die öffentliche Entwässerungsanlage für das Niederschlagswasser eingeleitet werden.

Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je Grundstück sind mindestens 1 Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen Abgängige Pflanzen sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Auswahl der Pflanzen soll aus folgender Liste zu erfolgen:

Laubbäume:

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Gemeine Birke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Eber-Esche	-	Sorbus aucuparia
Holz-Birne	-	Pyrus communis
Speierling	-	Sorbus domestica
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Wild-Apfel	-	Malus sylvestris

Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus
Hasel	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea

Schlehe	-	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Zweigriffeliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata

Einsaat der öffentlichen Grünflächen mit einer Regiosaatmischung

Öffentliche Grünflächen sind mit einer geeigneten Regio-Saatmischung oder Blumenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

Zeitraum zum Abriss der Schuppen und des Weideunterstands und Anbringen von Fledermauskästen an Gebäuden

Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen und Vögeln sind Gartenhäuser und -schuppen sowie der Weideunterstand auf der Pferdeweide im Winter (1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar des Folgejahrs) abzureißen. An den zu erhaltenden Bäumen auf dem Flurstück 39, Flur 6 sind angrenzend zum Wirtschaftsweg 106 acht Fledermaus-Flachkästen anzubringen.

Freimachen des Geländes im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar des Folgejahrs und Kurzhalten der Wiesen vor Baubeginn

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Tatbestände ist der oben genannte Zeitraum für die Freimachung des Geländes einzuhalten. Um Bruten von Wiesenvögeln zu verhindern, sind höhere Gras- und Krautstrukturen im Winter vor dem beabsichtigten Baubeginn kurz zu mähen und durch regelmäßige Mahdgänge kurz zu halten.

Montage und regelmäßige Wartung von Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter

An den Bestandsbäumen nahe des Bolzplatzes sind mindestens 8 Kästen für Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter anzubringen. Die Kästen sind regelmäßig zu warten. Nach dem Erreichen entsprechender Stamm- und Aststärken der Laub- bzw. Wildobstbäume können die Kästen in die öffentlichen Grünflächen des Plangebiets umgehängt werden.

Erhalt von Obstbäumen

Die mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzten Obstbäume sind durch geeignete Schnitt- und Pflegemaßnahmen im Bestand zu erhalten. Während der Bauzeit sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen

Erhalt von Obstbäumen

Die mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzten Obstbäume sind durch geeignete Schnitt- und Pflegemaßnahmen im Bestand zu erhalten. Während der Bauzeit sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

Erhalt von Gehölzen

Die Gehölze auf der Böschung westlich und südlich des Bolzplatzes (Flurstück 39, Flur 6) und im östlichen Zipfel des Plangebiets (Flurstücke 40/1 und 40/2, Flur 6) sind im Bestand zu erhalten.

Anpflanzen von Laubbäumen am Bolzplatz

Auf dem Flurstück 39, Flur 6 sind in der Umgebung des Bolzplatzes 11 Laubbäume anzupflanzen. Abgängige Pflanzen sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

Entwicklung einer Magerwiese auf einer degenerierten Besenginsterheide (Flur 3, Flurstück 33, Bereich ‚A1‘)

Zunächst ist der Gehölzbewuchs auf der Fläche mit der Kettensäge zu reduzieren, wobei das Schnittgut von der Fläche abzutransportieren ist. Größere Laubbäume sind im Bestand zu belassen. Ca. 90% der Besenginstergebüsche sind zu entfernen; dabei sollen keine zusammenhängenden Verbuschungskomplexe erhalten bleiben. Ca. 2/3 der kompakten Gebüsche am Waldrand sind ebenfalls zu entfernen. Hierbei ist eine gute Verzahnung von Gebüschen und Offenland anzustreben.

Nach erfolgtem Abtransport des Schnittguts ist die Fläche mit einem Mulcher zu bearbeiten und ein feinkrümeliges Saatbett herzustellen. Die Arbeiten sind vor dem Winter auszuführen. Nach der Herstellung des Saatbetts soll sich das Substrat ca. 2-3 Wochen absetzen. Danach ist die Fläche mit einer Regio-Saatmischung für Magerrasen einzusäen. Die Flächen sind möglichst durch eine Wanderschaftbeweidung dauerhaft offenzuhalten. Sollte eine Schafbeweidung nicht zu organisieren sein, sind die Flächen durch eine einmalige jährliche Mahd mit einem Abtransport des Mähguts von der Fläche zu pflegen. Die Mahd ist gegen Ende August/Anfang September durchzuführen. Eine Düngung der Flächen ist nicht erlaubt.

Entwicklung von mageren Flachland-Mähwiesen mit Wildobstbäumen (Flur 2, Flurstücke 8 und 13/1, Bereich ‚A3‘)

Der Grünland-Altbestand ist zunächst abzumähen und stark zu vertikutieren, zu fräsen oder zu grubbern. Auf die lockere Erde sind 1-2 g/m² Regio-Saatgut mit einem Anteil von 80-100% Wildblumen zu säen. Durch anschließendes Anwalzen wird der Bodenschluss hergestellt. Das Saatgut darf nicht in den Boden eingearbeitet werden. Die Gräser aus dem Altbestand müssen während des ersten Jahres nach der Ansaat kurz gehalten werden, bis die neu ausgesäten Wildblumen Blattrossetten gebildet haben. Im zweiten Jahr ist Anfang bis Mitte Mai nochmals ein Pflegeschnitt durchzuführen. Die Ansaat soll im Zeitraum von Februar bis Mai oder von Ende August bis Anfang September möglichst vor Niederschlägen erfolgen. Eine Düngung der Flächen ist nicht erlaubt.

Die voll entwickelten Wiesen sind durch eine 2 mal jährlich erfolgende Mahd zu pflegen. Der erste Schnitt soll Mitte Juni und der zweite Schnitt Mitte bis Ende September erfolgen. Das Mähgut ist stets von den Flächen abzutransportieren; eine Düngung der Flächen ist nicht erlaubt. Je 180 m² Fläche ist ein Wildobst-Baum aus der Artenliste im Anhang zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstamm mit mind. 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen. Abgängige Pflanzen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Entwicklung von mageren Flachland-Mähwiesen mit Wildobstbäumen (Flur 2, Flurstücke 79 und 152/3, Bereich ‚A4‘)

Die Ackerflächen sind vor der Mahdgutübertragung über 3 Jahre, durch den Anbau von Grünroggen oder Ackersenf, auszuhagern. Das Erntegut ist vollständig abzufahren. Eine Düngung der Ackerflächen hat zu unterbleiben. Vor dem Aufbringen des Mahdguts sind die Ackerflächen zu pflügen und zu eggen.

Das Mahdgut der Spenderflächen ist im Zeitraum Mitte bis Ende Juni zu gewinnen. Hierbei ist auf die Verwendung eines Mähauflärs zu verzichten. Unmittelbar nach der Mahd ist das Mahdgut aufzuladen und mit einem Ladewagen auf der Empfängerfläche auszubringen und mit einem Heuwender zu verteilen.

Bei zu hohem Anteil unerwünschter Konkurrenzpartner ist im Herbst mindestens ein Schröpschnitt (ca. 15 cm Höhe) vorzusehen. Die voll entwickelten Wiesen sind durch 2 mal jährlich erfolgende Mahd zu pflegen. Der erste Schnitt sollte Mitte Juni und der zweite Schnitt Mitte bis Ende September erfolgen. Das Mähgut ist stets von den Flächen abzutransportieren; eine Düngung der Flächen ist nicht erlaubt. Je 180 m² Fläche ist ein Wildobst-Baum aus der Artenliste im Anhang zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstamm mit mind. 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen. Abgängige Pflanzen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Naturnahe Gestaltung der zentralen Rückhaltemulden (Bereich ‚B‘)

Die zentrale Regenrückhaltung des Plangebiets ist als Muldenkaskade in Erdbauweise auszuführen. Die Mulden sind mit einer regional zertifizierten Rasenmischung, z. B. der Mischung „Feuchtwiese, Ursprungsgebiet 7“ eingesät und ohne den Einsatz von Düngemitteln gepflegt werden.

Anhang

Artenliste

Felsenbirne	-	Amelanchier lamarckii
Holzapfel	-	Malus sylvestris
Mispel	-	Mespilus germanica
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Kirschpflaume	-	Prunus cerasifera
Weichselkirsche	-	Prunus cerasus
Wildbirne	-	Pyrus pyraeaster
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Speierling	-	Sorbus domestica
Elsbeere	-	Sorbus torminalis

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 LBauO)

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sollen gärtnerisch angelegt und gepflegt werden. Je Grundstück sollen mindestens 1 Laubbäum und 5 Sträucher gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgängige Pflanzen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Auswahl der Pflanzen soll aus folgender Artenliste erfolgen:

Laubbäume:

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Gemeine Birke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Eber-Esche	-	Sorbus aucuparia
Holz-Birne	-	Pyrus communis
Speierling	-	Sorbus domestica
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Wild-Apfel	-	Malus sylvestris

Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus
Hasel	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Schlehe	-	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Zweigriffeliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata

Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung:

Nicht baulich genutzte Freiflächenanteile dürfen nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen gestaltet werden.

Hinweis: Es sollte eine blütenreiche und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden. Reine Steingärten mit einer Durchgrünung von weniger als 40 % sind nur bis zu einer Größe von 5 qm pro Grundstück zulässig.

private Grünflächen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünflächen am nordwestlichen Rand des Plangebietes (parallel zum Gartenweg) haben die Zweckbestimmung „Gartenland“. Sie sollen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen blütenreichen und insektenfreundlichen Bepflanzungen genutzt werden.

Sie sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Auf diesen Flächen sind Nebenanlagen i. S. d. §14 BauNVO bis 20 cbm umbautem Raum sowie Einfriedungen zulässig.

HINWEISE

1. Empfehlungen zur Beseitigung des Oberflächenwassers

Nebenanlagen, wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie z. B. Rasengittersteinen, Ökopflaster oder Schotterrasen.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz ist das anfallende Niederschlagswasser, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, damit es an Ort und Stelle versickern kann.

Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke müssen dabei vermieden werden.

2. Denkmalschutz/Archäologie

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologiekoblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen.

Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP)

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon: 0261 6675-3000) zu melden.

Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

3. Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Geologiedatengesetz (GeolDG):

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

4. Landwirtschaftlicher Verkehr

Südlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Halle. Es wird darauf hingewiesen, dass die Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftlichen Tätigkeiten als ortsüblich hinzunehmen sind.