

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB + BauNVO)

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i. V. m. den §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) i. d. F. vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) wird folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.2 MISCHGEBIET (MI) (§ 6 BauNVO)

In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sind die zulässigen Tankstellen und Vergnügungstätten im MI1 und MI2 nicht zulässig.
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist die eingeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt. Der Ausbau des Dachgeschosses ist möglich. Dieses darf jedoch kein Vollgeschosß werden.
 - 2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

Das Höchstmaß der Wandhöhe, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf 4 m nicht übersteigen. Das Höchstmaß der Firsthöhe, gemessen von der EFH darf max. 8,5 m betragen.
 - 2.3 HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die der Erschließungsstraße der Gebäude zugewandte Erdgeschoßfußbodenhöhe darf höchstens 1,0 m über der Straßenhöhe liegen, gemessen in der Gebäudeflucht am höchsten Punkt der nächsten, angrenzenden Straßenverkehrsfläche.
 - 2.4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Es gelten die im Bebauungsplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Hinblick auf die Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.
3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, es sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen (§ 22 Abs.2 BauNVO).
4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)
 - 4.1 Garagen und Carports sind nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig.
 - 4.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.
5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten MI sind in Wohngebäuden max. 2 Wohneinheiten zulässig

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die im Bebauungsplan dargestellten Erschließungsstraßen sind als Mischverkehrsflächen (ohne separate Fahrstraße- u. Bürgersteige) auszubilden.
7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die Baugrundstücke werden im Zuge der Erschließung des Baugebietes an das öffentl. Stromversorgungsnetz mittels ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen (Strom), die auf die Grundstücke verlegt werden, angeschlossen.
Die Vorab-Hausanschlüsse werden bei späterer Bebauung bis zu den Neubauten verlängert. Die Kabel stehen unter Spannung. Mit Bauarbeiten in Kanalnähe darf erst nach Abstimmung mit RWE Rhein-Ruhr AG begonnen werden.
8. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Aufgrund der starken Auslastung des bestehenden Regenwasserkanals ist im Bereich der Parzellen mit der Bezeichnung M11 eine dezentrale Rückhaltungseinrichtung (Mulden, Zisternen...) mit einem Speichervolumen von 2,3 m³/ 100 m² versiegelter Fläche auf jedem Grundstücken vorzusehen. Der Abfluss aus den vorgenannten Rückhalteeinrichtungen (Drosselabfluss) darf max. 0,3 l/sec. betragen.
9. MIT GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Werke.
10. FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie Stützmauern und Fundamente sind auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Tiefe von 2,0 m zu dulden.
11. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die der Erschließungsstraße der Gebäude zugewandte Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohfußboden) darf höchstens 1,0 m über der Straßenhöhe (Fertigausbau) liegen, gemessen in der Gebäudeflucht am höchsten Punkt der nächsten, angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 12.11.1998 (GVBl. S. 365) werden folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. DÄCHER UND DACHAUFBAUTEN FÜR HAUPTGEBÄUDE (§ 88 Abs. 1 und 2 LBauO)
 - 1.1 DACHFORM
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Hauptgebäude nur geneigte Dächer zulässig.
 - 1.2 DACHNEIGUNG
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Dachneigung von 22-40° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen und Carports.

- 1.3 DACHEINDECKUNG:
Dacheindeckung im MI: Ziegel-, Ton- und Betondachsteine sowie Schiefer in braunen (RAL 8007, 8024, 8028, 8016, 8017, 8011), anthrazit (RAL 7011, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024) und schwarzen Farbtönen.
Für Dachflächen sind lediglich Materialien mit nicht glänzender Oberfläche und mit einem Hellbezugswert > 50% zulässig.
2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind als Gärten zu gestalten.

C. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Als Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege sind folgende Festsetzungen zur Realisierung der Zielvorstellungen erforderlich:

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

1. Einzelbaumpflanzungen im Straßenbereich (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Für die vorgesehenen Einzelbaumpflanzungen im Straßenbereich ist der Spitzahorn, (*Acer platanoides*, Hochstamm, 2xv. mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 10–12 cm) zu verwenden.
2. Erhalt und Pflege der vorhandenen Baumhecke (§ 9 (1) 20 BauGB)
Die gekennzeichnete Baumhecke ist in ihrer jetzigen Struktur zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Notwendige Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Landespflegebehörde fachlich abzustimmen.
3. Ergänzungsbepflanzungen der Baumhecke (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Zur Kompensation d. versiegelten Flächen werden innerhalb der festgesetzten Fläche der Baumhecke ergänzende Bepflanzungen analog dem beigefügten Pflanzschema durchgeführt.

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

- I. Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)
Auf den nicht bebauten und nicht als Lagerfläche genutzten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 200 m² nicht baulich genutzter Fläche sind mindestens zu pflanzen:

- 1 Laubbaum
- 5 Sträucher

Pflanzenverwendung: Bäume 2xv., Stammumfang mind. 10/12 cm; Sträucher 2xv., 80/100 cm Höhe.

Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der beigefügten Liste mit d. genannten Pflanzensortierung verwendet werden.

ZUORNUNGSFESTSETZUNGEN (§ 135 a–c BauGB)

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Bepflanzungen der öffentlichen Grünflächen werden im Sinne des § 135 BauGB den neu herzustellenden Verkehrsflächen zu 25 %, den Wohnbauflächen zu 75 % zugeordnet.

D. HINWEISE

BODENSCHUTZ

Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gem. DIN 18915 zu sichern und abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern.

DENKMALSCHUTZ

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Funde und Befunde (wie Erdverfärbungen, Knochen, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gem. §§ 16–21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. archäologische Denkmalpflege, Koblenz, zu melden (Tel. 0261/ 173626).

SCHUTZ DES WASSERHAUSHALTES

Ergänzend wird den Bauherren dringend angeraten, Zisternen zur Brauchwassernutzung zu installieren. Unbelastete Oberflächen (z. B. Stellplätze) sollen offenporig befestigt werden (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.).

NUTZUNG VON OBERFLÄCHENWASSER ALS BRAUCHWASSER

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Simmern anzuzeigen.

VERBRINGUNG ANFDALLENDER OBERFLÄCHENWÄSSER

Die anfallenden Oberflächenwässer sind in die unmittelbar angrenzenden Mulden- und Rückhalteflächen einzuleiten, um unnötige Belastungen der Regenwasserkanäle zu vermeiden.

VERSICKERUNGSFLÄCHEN

Gräben und Mulden sind mit sandigem Oberboden auszukleiden und mit einer Dauergrünlandmischung anzusäen, so dass das Wasser beim Versickern eine belebte Oberbodenschicht durchläuft und gefiltert wird. Für den Bau von Versickerungs- bzw. Rückhalteeinrichtungen ist ggfl. die Genehmigung der unteren Wasserbehörde notwendig. Notwendige Flächenbefestigungen sollen in wasserdurchlässiger Art vorgenommen werden (Pflasterflächen mit mind. 2,5 cm breiten Rasenfugen).

ERHALTUNG BESTEHENDER STRÄUCHER UND EINZELBÄUME

Im Plangebiet befindliche Sträucher und Einzelbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten und zu pflegen.

PFLANZGEBOT GEM. § 178 BauGB

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen durchzuführen.

Die Bepflanzung der Gehölze auf privaten Grünflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Rohbaues durchzuführen.