

**Verbandsgemeinde Emmelshausen  
Ortsgemeinde Emmelshausen**

**Bebauungsplan „Schwaller Dell“**

**Textfestsetzungen**

**Stand: März 2005**

**Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Emmelshausen**



**Stadt-Land-plus**

**Friedrich Hachenberg  
Dipl. Ing., Stadtplaner**

**Büro für Städtebau  
und Umweltplanung**

**Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz**

**T 0 67 42 · 87 80 · 0  
F 0 67 42 · 87 80 · 88**

**zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de**



## Textfestsetzungen

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "**Allgemeines Wohngebiet**" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

#### Zulässigkeiten - Ausnahmen (§ 1 (5, 6 u. 10) BauNVO)

Im Geltungsbereich sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Ordnungsbereich WA2 sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1) und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2) nicht zulässig.

Im Geltungsbereich sind die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit II als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Ordnungsbereichen WA1 und WA 3 mit 0,3 und im Ordnungsbereich WA2 mit 0,25 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt in den Ordnungsbereichen WA1 und WA 3 0,6 und im Ordnungsbereich WA2 0,5 als Höchstmaß.

#### 3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

##### **Unterer Bezugspunkt:**

Die zulässigen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) im Plangebiet werden, auf das Straßenniveau (Gradiente) bezogen, festgesetzt. Sie werden gemessen in Baukörpermitte und rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie.

##### **Oberer Bezugspunkt:**

Die Traufhöhe wird gemessen im Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut des Gebäudes. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes (ohne Schornstein).

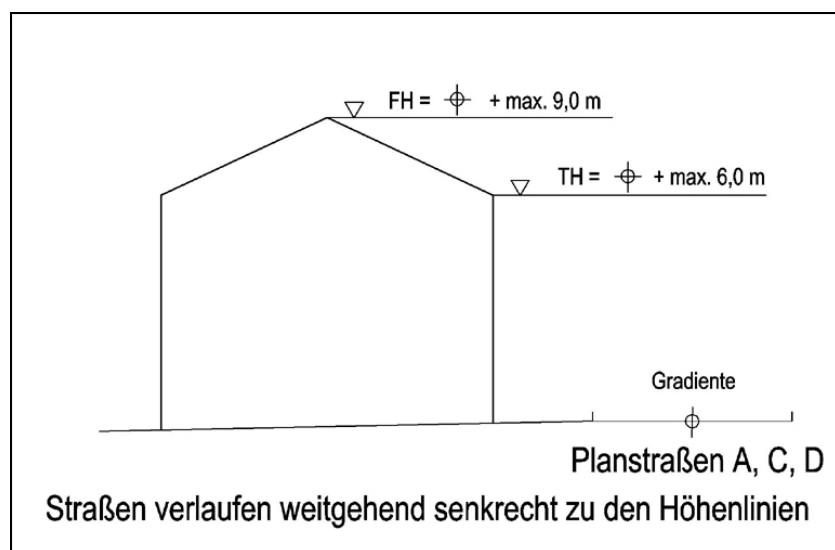
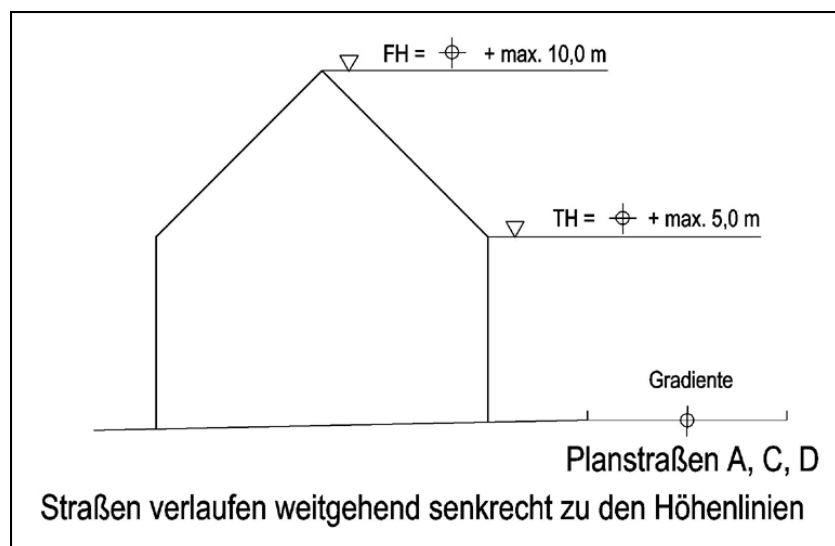


Bei den Grundstücken, deren Trauf- bzw. Firsthöhe nicht rechtwinklig zur Erschließungsstraße gemessen werden kann (das sind die Grundstücke am Ende der Erschließungsstraßen C und B), ist als Bezugspunkt die Höhe des nächsten Punktes der Erschließungsstraße anzuhalten.

### Planstraßen A, C und D

Die zulässige Traufhöhe (TH) darf im Bereich der Planstraßen A, C und D ein Maß von 5,00 m nicht überschreiten. Bei zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk ist eine Traufhöhe bis zu 6,00 m zulässig.

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk beträgt in den Planstraßen A, C und D die maximal zulässige Firsthöhe (FH) 9,00 m. Im übrigen darf die zulässige Firsthöhe (FH) ein Maß von 10,00 m nicht überschreiten.



Skizzen zur Höhe baulicher Anlagen, Planstraßen A, C und D

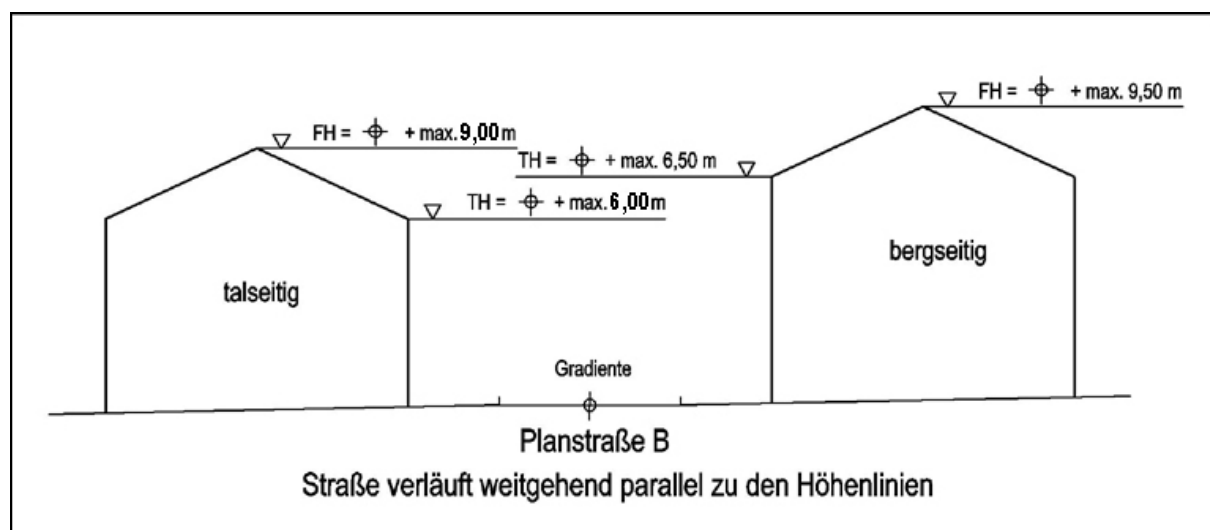
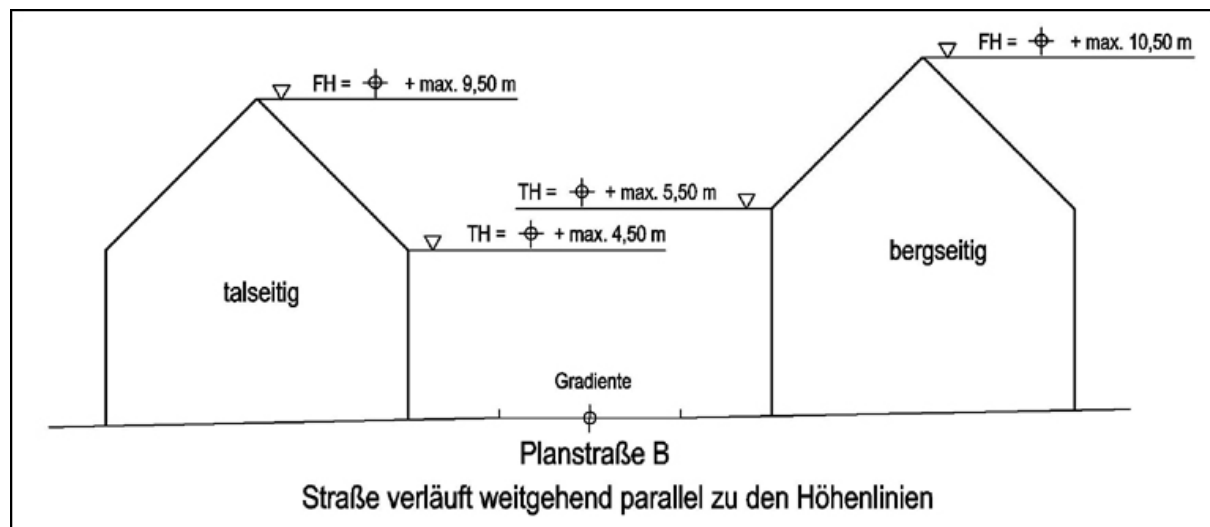


### Planstraße B

In Planstraße B wird die maximal zulässige Traufhöhe (TH) talseitig mit 4,50 m und bergseitig mit 5,50 m festgesetzt. Bei zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk ist eine Traufhöhe (TH) talseitig bis zu 6,00 m und bergseitig bis zu 6,50 m zulässig.

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk beträgt in der Planstraße B die maximal zulässige Firsthöhe (FH) talseitig 9,00 m und bergseitig 9,50 m. Im übrigen darf die zulässige Firsthöhe (FH) talseitig ein Maß von 9,50 m und bergseitig ein Maß von 10,50 m nicht überschreiten.

Bei Grundstücken, die von der Planstraße B erschlossen werden können, wird als Bezugspunkt zur Ermittlung von Trauf- und Firsthöhe, generell die Gradiente der Planstraße B angehalten.



Skizzen zur Höhe baulicher Anlagen, Planstraße B



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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt. Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

#### **5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO) und Flächen für Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen A bis D und der vorderen Baugrenze dürfen je Baugrundstück maximal bis zu 60 % baulich genutzt werden, wobei nur folgende Nutzungen zulässig sind: Nicht überdachte Stellplätze, Garagenzufahrten, Hauszugänge, Einfriedungen und Stützmauern. Sofern die Straßenbegrenzungslinie (der Planstraßen A bis D) am einzelnen Baugrundstück eine Länge von 10,0 m nicht erreicht, sind abweichend von Satz 1 bis zu 100 % der Fläche baulich nutzbar.

Für die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen gilt Folgendes:

##### **WA 1 und WA 2**

Überirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit mehr als 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum sind nicht zulässig. Garagen und Carports sind nicht zulässig, wenn sie zur hinteren Grundstücksgrenze weniger als 10 m Abstand einhalten (Schutz des Nachbarn).

##### **WA 3**

Zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgrenze zu dem Sauberbornsbächelchen sind gemäß § 76 LWG Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports nur im Einvernehmen bzw. mit Genehmigung der Unteren Wasserbehörde zulässig.

##### **WA 1, WA 2 und WA 3**

Darüber hinaus sind überirdische Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports in den gemäß §§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzten Flächen nicht zulässig.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von mindestens 5,5 m einzuhalten (Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs).

#### **6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.



## **7. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz vor schädlichen Schalleinwirkungen von der K 96 sind in den mit dem Planzeichen 15.6 PlanZV umgrenzten Flächen Schlaf- und Ruheräume (auch Kinderzimmer) in den der K 96 abgewandten Gebäudeteilen anzuordnen. Bei den Gebäuden sind Fenster von Nebenräumen, wie Toiletten, Bäder, Abstellräume, reine Kochküchen, Treppenhäuser, etc. in östlicher Richtung anzuordnen. Ist dies planerisch nicht umzusetzen, ist durch schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen bei geschlossenen Fenstern ein Luftaustausch zu gewährleisten.

Wohnraumfenster im eingebauten Zustand haben mindestens der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI – Richtlinie 2719 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von  $R'_w = 30$  bis 34 dB zu entsprechen.

## **8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Rückenstützen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien, beispielsweise glatter Putz, Fachwerk, Holz, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer und Klinker zu verwenden. Großflächige Tür- und Fensterelemente sind ab einer Breite von 1,5 m vertikal zu gliedern.

### **2. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

#### Dachform, Dachneigung

Im Geltungsbereich sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk ist eine Dachneigung von 20° bis 30° zulässig. Bei baulichen Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen sind Dachneigungen von 0° bis 35° zulässig.

#### Dachaufbauten

Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) dürfen maximal 1/3 der Trauflänge in Anspruch nehmen. Die Summe ihrer Breiten darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.



#### Dacheindeckung

Im Geltungsbereich darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur dunkelfarbig (anthrazit und dunkelbraun; RAL-Farben 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 8019, 8022) ausgeführt werden. Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild von Emmelshausen vorhandene Eindeckung, wie beispielsweise Schiefer und Pfannen, anzupassen. Metalleindeckungen sowie Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf der Dachoberfläche sind zulässig.

### **3. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Einfriedungsmauern sind bis zu einer Höhe von bis zu 1,00 m und sonstige blickdichte Einfriedungen sind bis zu 1,50 m zulässig.

### **4. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen. Mauern mit einer Höhe über 1,00 m sind nur zulässig, soweit dies die Topographie bedingt (Stützmauern).

### **5. Gestaltung von Abstellplätzen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile zu integrieren oder durch Hecken zu umpflanzen.

### **6. Anpflanzung von Bäumen (§ 88 (1) Nr. 7 LBauO)**

Je Grundstück ist – sofern noch nicht vorhanden - mindestens 1 Obstbaum-Hochstamm oder Laubbaum vergleichbarer Größe zu pflanzen.

### **7. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)**

Bei Wohngebäuden bestimmt sich der Stellplatzbedarf wie folgt:

<b>Verkehrsquelle</b>	<b>Zahl der Stellplätze</b>
Wohngebäude mit einer Wohnung	2,0 Stellplätze
Wohngebäude mit zwei Wohnungen	
a) von je über 50 m <sup>2</sup> Grundfläche	4,0 Stellplätze
b) im übrigen	3,0 Stellplätze
Doppelhäuser je Haushälfte	2,0 Stellplätze



Auf die Zahl der notwendigen Stellplätze werden Garagen und Carports angerechnet. Im übrigen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl.2000, Seite 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung.

### **III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

##### Aufweitung des Sauerbornsbächelchen

In den Randbereichen der Fläche sind gruppenweise Bäume und Sträucher zu pflanzen. Dabei ist die entsprechende Artenliste im Anhang unter Nr. 4 zu berücksichtigen. Je angefangene 50 m<sup>2</sup> sind mindestens 1 Laubbaum und 15 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind alle 10 bis 15 Jahre zeitversetzt auf den Stock zu setzen.

##### Renaturierungsmaßnahme am Sauerbornsbächelchen

Das Sauerbornsbächelchen wird renaturiert. Der Bachlauf wird entsprechend der genehmigten Planung nach § 31 WHG mäandrierend ausgebaut. Entlang des Bachs sind Schwarzerle, Hasel, Gewöhnlicher Schneeball, Weidenarten, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Schwarzer Holunder zu pflanzen. Je laufende 10 m sind mindestens 3 Sträucher oder Bäume zu pflanzen. Die verbleibenden Wiesenflächen sind 1 bis 2 Mal im Jahr, mit der ersten Mahd nicht vor Mitte Juni, zu mähen.

#### **2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Auf der entsprechend festgesetzten Fläche sind zur randlichen Eingrünung je lfd. 10 m mindestens 1 Baum 1. Größenordnung und 15 Sträucher zu pflanzen. Dabei ist die Artenliste unter Nr. 4 zu berücksichtigen.

Entlang der Erschließungsstraßen sind an den zeichnerisch festgesetzten Orten Straßenbäume zu pflanzen. Dabei ist die entsprechende Artenliste im Anhang unter Nr. 4 zu berücksichtigen. Der zeichnerisch festgesetzte Standort kann bis zu 3,0 m verschoben werden.

#### **3. Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Die entsprechend festgesetzten Einzelbäume und der Baumbestand auf der öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Erholungswald“ und „Waldspielplatz“ sind langfristig zu erhalten und zu sichern. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.



#### 4. Artenliste zu den Textfestsetzungen III.1 und III.2

##### Bäume 1. Größenordnung

Buche	-	Fagus sylvatica
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Stieleiche	-	Quercus robur
Zitterpappel	-	Populus tremula
Esche	-	Fraxinus excelsior

##### Bäume 2. Größenordnung

Salweide	-	Salix caprea
Birke	-	Betula pendula
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Feldahorn	-	Acer campestre

##### Sträucher

Zweigrifflicher Weißdorn	-	Crataegus laevigata
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Hasel	-	Corylus avellana
Himbeere	-	Rubus idaeus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa canina
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra

##### Straßenbäume

Apfel Dorn	-	Crataegus x carrierei
Chinesische Wildbirne	-	Pyrus calleryana `Chanticleer`
Feldahorn	-	Acer campestre
Italienische Erle	-	Alnus cordata
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Spitz-Ahorn in Sorten Obstbäume	-	Acer platanoides `Columnare`