

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB u.§1 (2) BauNVO)
Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach Abs.3 zulässigen Ausnahmen werden ausgeschlossen.
- 1.2 Maß d. baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Ziff.1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO)
- 1.2.1 Grundflächenzahl** (§16 Abs.2 Nr.1, §§17 u.19 BauNVO): **GRZ 0.4**
(eine Überschreitung nach §19 (4) BauNVO wird ausgeschlossen)
- 1.2.2 Geschoßflächenzahl** (§16 Abs.2 Nr.2, §§17 u.20 BauNVO): **GFZ 0.8**
- 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse** (§16 Abs.2 Nr.3 u. §20 BauNVO): **II**
als Höchstgrenze.
- 1.3 Bauweise** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 ff BauNVO)
- 1.3.1** Es wird die **offene Bauweise** festgesetzt. (§22 Abs.1 BauNVO)
- 1.3.2** Es sind nur Einzelhäuser zulässig
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB u.§23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- 1.5 Höhenlage u. Stellung baul. Anlagen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. 18 Abs.2 BauNVO)
- 1.5.1 Höhe der baul. Anlagen:** Die max. Firsthöhe (FH) darf 10,00 m betragen. Gemessen wird in der senkrechten Linie von höchstem Firstpunkt bis angeschnittenem natürlichen Geländeverlauf in Gebäudemitte (Schnittpunkt der Gebäudeachsen)
- 1.5.2** Die **Haupt-Firstrichtung** ist freigestellt.
- 1.6 Rückenstützen** (§9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen, die Beton-Rückenstützen der Einfassungen von Straßen-, Geh- und sonst.öffentl. Flächen sowie die Fundamente der Straßenleuchten, sind auf den angrenzenden Anliegergrundstücken ohne Anspruch auf Ausgleich oder Wertminderung zu dulden.
- 1.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
Pro Wohngebäude sind 3 Wohnungen gestattet.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.4 BauGB u.§88 Abs.6 LBauO)

- 2.1 Garagen und Stellplätze** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §12 und §23 Abs.5 BauNVO, §88 Abs.1 Nr.8 LBauO)
Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. An Stellplätzen sind herzustellen (einsch.Garagen):
- | | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| -für freistehende Einfamilienhäuser | 2 |
| -für jede Einliegerwohnung zusätzlich | 1 |
| -für Mehrfamilienhäuser je Wohnung | bis 60m ² 1 |
| | bis 120 m ² 1,5 |
| | über 120 m ² 2 |
- Garagenzufahrten gelten nicht als Stellplatz.
- 2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§88 Abs.1 Nr.1 LBauO)
Sämtliche Gebäude sind in massiver Bauweise zu errichten; hierzu zählen auch Fertighäuser und Holzhäuser. Sichtbare Rundholzprofile sind ausgeschlossen. Nebengebäude in Primitivbauweise (Bretter, Wellblech etc.) sind nicht zulässig. Außenwände sind zu verputzen oder zu verkleiden.
Als Verkleidung ist ortsübliches Material zu verwenden. Kunststoff-, Bitumen- od.Pappmaterialien sind unzulässig.
- 2.3 Dachformen:** (§88 Abs.1 Nr.1 LBauO)
Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Auf Garagen und Nebenanlagen sind auch Flächdächer zulässig.
- 2.4 Dachneigung/ -Aufbauten / Kniestock** (§88 Abs.1 Nr.1 LBauO)
- 2.4.1** Dachneigungen sind von 25 – 45 Grad zulässig. Liegt die

Firstlinie um mehr als die Hälfte außerhalb der Mittellinie des Gebäudes, so darf die Neigung des kurzen Dachschenkels bis 60 Grad betragen.

- 2.4.2** Ein Kniestock (Drempel) von max. 1,00 m Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte, ist erlaubt.
- 2.4.3** Dachaufbauten sind zulässig, wobei von den Giebelwänden mindestens ein Abstand von 1,50 m einzuhalten ist.
- 2.5 Dacheindeckung:** (§88 Abs.1 Nr.1 LBauO)
- 2.5.1** Die Dacheindeckung darf sich landschaftsbedingt nur innerhalb eines Farbspektrums näherungsweise in folgenden RAL-Tönen bewegen: 5020-wasserblau, 5024-pastellblau, 6004-blaugrün, 6005-moosgrün, 6011-resedagrün, 6013-schilfgrün, 6021-blaßgrün, 7009-grüngrau, 7011-eisengrau, 7012-basaltgrau, 7015-schiefergrau, 7024-graphitgrau, 7026-granitgrau und 7031-blaugrau.
- 2.5.2** Bituminöse Baustoffe sind nicht zugelassen.
- 2.5.3** Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf der Dachoberfläche sind erlaubt.

2.6 Einfriedungen: (§88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücksgrenze sind nur in Form von Holzzäunen, Mauern, Hecken und Maschendrahtzäunen zulässig. Zum öffentlichen Verkehrsraum gilt eine Höhe von max. 80cm über Gehweg bzw. Straßenfläche.

3. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (§9 Abs.1 Nr. BauGB)
(landespfl. Planungsbeitrag: Vermeidungs- u. Minimierungsmaßnahmen V1 – V7 sowie Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen M1 – M3)
- 3.1.1** M1: Anlage von extensiv bewirtschafteten Streuobstwiesen auf den Flurstücken 9 und 10/1 in Flur 9 und 9 und 10 in Flur 11. Die beiden bestehenden Obstbäume in Flur 9, Flurst.9 u.10/1 bleiben erhalten. Zusätzlich wird je 130m² ein Obstbaum als Hochstamm gepflanzt, Sortierung 10-12cm Stammumfang. Insges. werden 22 Bäume zusätzlich gepflanzt. Sie sind nachhaltig zu erziehen und zu pflegen.
Durch eine zweimalige Mahd mit Abtransport des Mähgutes ist die Entwicklung einer artenreichen Wiesenflora einzuleiten. Die Pflegemaßnahmen sind dauerhaft sicherzustellen.
- 3.1.2** M2: Anlage einer ca. 5m breiten Mulden-Kaskade als Sickermulde. Bepflanzt mit Landschaftsrasen für Feuchtlagen sowie Initialpflanzung aus Binsen, Schwertlilien und Rohrkolben. Je 50m² Fläche sind 10 Pflanzen zu verwenden. Entlang der Muldenufer sind insges. 5 Strauchweiden zu pflanzen. Auf der restlichen Grundstücksfläche werden 2 Lesesteinhaufen mit ca. 4 –5 m² Grundfläche angelegt.
- 3.1.3** M3: Umwandlung eines Wildackers in eine mit Wildobstbäumen bepflanzte Waldwiese.
- 3.2 Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern** (§9 Abs.1 Nr. 20 i.V.m. 25au.25b BauGB)
(Pflanzgebot nach § 178 BauGB)
- private Maßnahmen:**
- 3.2.1** Innerhalb der 5m breiten Randeingrünung nach Westen ist eine durchgängige, dreireihige Hecke aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Bestehende Obstbäume sind in die Hecke zu integrieren. Die Pflanzungen sind im Dreieckverband mit 1,5m Abstand vorzunehmen. Pflanzenauswahl aus der Pflanzliste unter 3.4 bzw. Anhang „Artenliste“ des landespfl. Planungsbeitrages.
- 3.2.2** Die nicht bebauten und befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen zu gestalten. Je Hausgrundstück ist mind. 1 Obstbaum als Hochstamm, Sortierung 8-10cm Stammumfang, standortgemäßer heimischer Art, zu pflanzen; auszuwählen wie vor.

- 3.2.3 Vereinzelt sind auf den Hausgrundstücken vorhandene Obstbäume (insges. 8 Stck) zu sichern und zu erhalten. Sie sind in der Planurkunde besonders gekennzeichnet.

allgemein:

- 3.2.4 Alle Maßnahmen gemäß landespflegerischem Begleitplan und Textfestsetzungen sind nach Bezugfertigstellung der Hauptgebäude in der darauffolgenden Pflanzperiode, spätestens nach Ablauf von 2 Jahren, durchzuführen.

3.3 Zuordnung der landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzflächen (§9 Abs.1a BauGB)

- 3.3.1 Der Versiegelung durch die Gebäude, Zufahrten etc. wird 89,8% aller Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

- 3.3.2 Der Versiegelung durch die Verkehrswege (hier nur Gehwege) werden 10,2% der Maßnahmen zugeordnet.

3.4 Pflanzliste (Auswahlliste, sie kann durch weitere heimische Pflanzen ergänzt werden; siehe auch „Artenliste“ im landespl. Planungsbeitrag).

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanum	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

sche

Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	gew. Eberesche
Sorbus tormialis	Elsbeere

Äpfel:

roter Boskop	Birnen:	Alexander Lukas
Gravensteiner		Pastorenbirne
Ontario		
Speierling		

Sträucher:

Amelanchier laevis	kahle Felsenbirne
Buddleia davidii	Sommerflieder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Gaburnum anagyroides	Goldregen
Genista tinctoria	Färberginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonivera xylosteum	Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	gemeine Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rubrifolia	Hechtrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose

Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Spirea x arguta	Spierstrauch
Syringa vulgaris	gew. Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gew. Schneeball

Hecken:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus x monogynos	Weißdorn
Ligustrum vulgare	gew. Liguster
Lonicera xylosteum	gemeine Heckenkirsche

Kletterpflanzen:

Clematis	Clematis
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquef	wilder Wein

4. Hinweise

4.1

Versickerungen:

Hierzu sind primär Rasenflächen u.a. als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich, z.B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten, kann die Versickerung des Dachwassers über Rigolen, kiesgefüllte Gräben und Gruben sichergestellt werden.

Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o.g. Systeme einen Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser auf angrenzende Flächen zu leiten ist, wo es breitflächig abfließen und versickern kann. Sind solche Flächen auf oder am Grundstück nicht vorhanden, ist das überschüssige Wasser in die öffentliche Abwasseranlage (Rinne, Mulde oder Gräben) zu übergeben, wobei ggf. vor Einleitung in ein Gewässer Versickerungs- oder Regenrückhalte-becken vorzuschalten sind. Die Gräben und Mulden müssen so ausgebildet sein, daß auch dort Teilwassermengen versickern können.

Das Oberflächenwasser kann zusätzlich in einer Zisterne gesammelt und für gärtnerische Zwecke und als Brauchwasser genutzt werden. Die Nutzung als Brauchwasser für häusliche Zwecke ist der Verbandsgemeinde Emmelshausen, Abt. Abwasser und der Kreisverwaltung Simmern, Abt. Gesundheitsamt anzuzeigen. Der Überlauf der Zisterne darf an den Regenwasserablauf (Mulde etc.) angeschlossen werden.

4.2

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund mittels Sickerbrunnen, Rigolen, Sickergruben, zentraler Muldenversickerung oder anderer technischer Einrichtungen bedarf, im Gegensatz zu einer breitflächigen Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Oberbodenschicht, einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

4.3

Unterbringung Aushubmaterial:

Der private Bauherr hat selbst für die ordnungsgemäße Verbringung evtl. anfallender Erdmassen zu sorgen. Im Regelfall ist der überschüssige Aushub auf eine dafür zugelassene Erdaushubdeponie zu verbringen. Eine anderweitige Verwendung ist nur in einer genehmigten Maßnahme zulässig.

4.4

Geländeabfangungen:

Notwendige Geländeabfangungen sollten nur mittels Stütz- und Trockenmauern aus heimischen Gesteinsarten ausgeführt werden.

4.5

Zufahrten und sonstige Flächen

Die Zufahrten und Stellplätze sind möglichst aus wasser-durchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Öko-Pflaster, wasser-gebundene Decke etc.) herzustellen.

4.6

Nachbarrecht / Grenzabstände

Auf die einzuhaltenen Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz (§42) wird hingewiesen, insbesondere auf den Grenzabstand von 0,5m zwischen Einzäunungen und landwirtschaftlichen Flächen bzw. landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen.

4.7

Telekommunikationsleitungen

Der Rat ist der Auffassung, dass im Interesse eines geordneten Ortsbildes das Plangebiet von Leitungsmasten und oberirdischen Leitungen freizuhalten ist. Lediglich finanzielle Interessen an einer Vermeidung des Aufwandes einer unterirdischen Verlegung sind auch unter Beachtung der Zielsetzung des Telekommunikationsgesetzes nicht vorrangig. (Bezug: Verwaltungsgericht Ansbach, Beschluss v.08.01.2003-5K01.01422).

4.8

Landesamt für Geologie und Bergbau:

Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben: Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Gesteine des Unterdevon. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.