



# OG STEFFELN

## Bebauungsplan ‚An der Acht‘

### TEXTFESTSETZUNGEN

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

##### Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### Unzulässig sind:

4. Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke,
5. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
8. Anlagen für Verwaltungen,
9. Gartenbaubetriebe,
10. Tankstellen.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

##### Grundflächenzahl (GRZ) / Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan auf **0,4** und die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist auf **0,8** festgesetzt.

##### Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit **Z = II** festgesetzt

##### Höhe baulicher Anlagen

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

WA1:

**Gebäudehöhe max. 10,00 m**

WA2:

**Gebäudehöhe max. 9,00 m**

Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante First) und dem zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche in der Mitte der straßenseitig gelegenen Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zugrunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist. Grundlage für die Bestimmung des Maßbezugspunktes ist die zum Bebauungsplan erstellte Straßenplanung.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,



- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0° - 15°  
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern  
eine um 2,0 m geringere Höhenbeschränkung einhalten.

### **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

### **4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die **offene** Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

### **5. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt mind. **400 m<sup>2</sup>**.

(Ausnahme: Zuteilung eines Baugrundstückes in der gesetzlichen Umlegung zum Sollanspruch.)

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude als Einzelhaus oder als Doppelhaushälfte wird auf zwei Wohnungen begrenzt.

### **7. Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, sind nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig. Garagen sind so zu errichten, dass die Garagenvorderkante einen Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten muss, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt. Garagenseitenwände können in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garagenzufahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt.

Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

### **8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

Im Bebauungsplan sind Ein- und Ausfahrtverbote festgesetzt (vgl. entsprechendes Planzeichen).

### **9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**

Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesenen Flächen dienen den Ver- und Entsorgungsträgern. Innerhalb der geschützten Flächen für die Ver- und Entsorgungsträger dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO**

### **1. Zahl der Stellplätze und Garagen**

Pro Wohnung sind mindestens 2,0 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

## **C. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen**

### **1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen**

Im Bebauungsplan werden Flächen für die Bindung sowie die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.



Alle Pflanzungen auf diesen im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauabschnittes bzw. die Bezugsfertigkeit der Gebäude nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- |                      |  |
|----------------------|--|
| • Bäume I. Ordnung:  | Heister, 150 - 175 cm hoch   |
| • Bäume II. Ordnung: | Heister, 125 - 150 cm hoch   |
| • Straßenbäume:      | Hochstämme, 16 - 18 cm Stammumfang Hochstämme, 8 - 10 cm Stammumfang |
| • Obstbäume:         | 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch                       |
| • Sträucher:         |  |

Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind – soweit nicht anders festgesetzt – mindestens 50 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtanzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten.

Zur Fassadenbegrünung werden Arten der Liste „D“ empfohlen. Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden. Dazu werden solche der Liste „F“ empfohlen. Pflanzlisten siehe Begründung

#### **Neuanlage von Strauchhecken (Maßnahme 1)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde sind 3,00 m breite Gehölzpflanzungen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Diese sind ausschließlich aus Bäumen II. Ordnung gemäß Liste „B“ (10 % der Pflanzenanzahl) und Sträuchern gemäß Liste „C“ (90 % der Pflanzenanzahl) anzulegen.

Der Pflanzstreifen ist im Dreiecksverband mit 1,00 m Reihen- und 1,50 m Pflanzabstand anzulegen. Die Reihenanzahl darf zwei auf ganzer Länge durchgehender Pflanzreihen nicht unterschreiten. Zur Erzielung eines möglichst natürlichen Gesamteindrucks wird auf die Vorgabe eines Pflanzschemas verzichtet. Hinsichtlich Sortierung, Pflege, etc. gelten die Vorgaben gem. „Allgemeine grünordnerische Festsetzungen“.

#### **Festsetzung einer Mindestdurchgrünung privater Flächen (Maßnahme 2)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je 200 m<sup>2</sup> überschrittener nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche sind mindestens

- |                      |                |                        |
|----------------------|----------------|------------------------|
| • 1 Baum I. Ordnung  | gem. Liste „A“ | oder                   |
| • 1 Baum II. Ordnung | gem. Liste „B“ | oder                   |
| • 2 Obstbäume        | gem. Liste „E“ | und jeweils zusätzlich |
| • 5 Sträucher        | gem. Liste „C“ |                        |

zu pflanzen. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Pflanzliste siehe Anhang der Begründung



### **Naturnahe Gestaltung der Rückhaltefläche (Maßnahme 3) (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)**

Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde ist die herzustellenden Rückhaltemaßnahme in Erdbauweise, mit wechselfeuchten Randzonen und mit Sträuchern und Bäumen in naturnaher Bauweise herzustellen und zu unterhalten.

### **Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet (Maßnahme 4)**

Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. ä. sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrassen u. ä. zu verwenden. Um die Funktionsfähigkeit der privaten Versickerungsanlagen beurteilen zu können, sind Kunststoff-Kontrollschächte DN 600 auf der Grundstücksgrenze vorzusehen (siehe hierzu Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan).

Es wird empfohlen das auf überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser zur Grundstücksbewässerung zu sammeln und zu verwenden. Dies sollte mittels einer Zisterne mit Überlauf in den Regenwasserkanal geschehen.

### **Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien**

#### **Schutz des Oberbodens (Hinweis 1)**

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

#### **Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 2)**

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

#### **Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 3)**

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

#### **Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 4)**

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

### **D. Nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnung von Risikogebieten gemäß § 9 (6a) BAUGB**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein Risikogebiet, in dem bei Starkniederschlägen in kurzer Zeit starke oberirdische Abflüsse i.S. des § 78(d) WHG entstehen können.

Im Osten des Plangebietes verläuft eine Tiefenlinie, entlang derer sich nach Starkregenereignissen Oberflächenabfluss konzentriert. Darüber hinaus können Oberflächenabflüsse sich im Südwesten des Plangebietes und entlang der L 25 konzentrieren. Infolge dieser starken Abflusskonzentrationen sind Teile des Plangebietes und besonders auch die unterhalb gelegene Bebauung überflutungsgefährdet (Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt; Karte 5: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen).

Für die Planvollzugsebene wird ein frühzeitiger Hinweis auf die Berücksichtigung einer „hochwasserangepassten“ Bebauung bzw. eine mögliche Gefährdung durch Starkregenereignisse gegeben. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der konkreten Objektplanung vorbeugende Maßnahmen zu berücksichtigen. Neubauten sollten in einer, an mögliche Sturzfluten angepassten, Bauweise errichtet werden. Hinsichtlich des baulichen Objektschutzes sollte eine angepasste Bauweise, wie folgt umgesetzt werden:

- Anordnung der neuen Gebäude, OK FF EG oberhalb des umliegenden Geländes
- Verzicht auf Kellergeschoß um ein „volllaufen“ zu vermeiden
- Als Empfehlung, Vergrößerung der dezentralen, privaten Rückhaltevolumen mit 100l/m<sup>2</sup> je versiegelter Fläche (Beispiel: 120,0 m<sup>2</sup> Dachfläche \* 100 l/m<sup>2</sup> = 12.000 l = 12,0 m<sup>3</sup> Volumen)
- Installation von Rückstauschutzeinrichtungen in die Hausanschlussentwässerungsleitungen



## E. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA -M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
2. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
3. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731, die DIN 18915 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: [http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung\\_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX\\_Informationenblatt\\_28\\_2\\_009\\_Stand\\_05.2011.pdf](http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf)) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Die einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) sind zu beachten.
4. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen.
5. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.  
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.  
Die Telekom ist 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können, zu beteiligen.
6. Der Einsatz von Klima-, Kühl-Wärme-Pumpen, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist nur zulässig, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen.



7. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

## Pflanzliste

### Pflanzenlisten

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung		Liste „B“ - Bäume II. Ordnung	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
		<i>Salix caprea</i>	Salweide
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<b>Liste „C“ - Sträucher</b>		<b>Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen</b>	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter	<i>Clematis i. A.</i>	Waldrebe
<i>Corylus avellana</i>	Hartriegel	<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Crataegus monogyna</i>	Hasel	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Euonymus europaeus</i>	Weißdorn	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera xylosteum</i>	Pfaffenhütchen	<i>Lonicera i. A.</i>	Heckenkirsche (kletternde Arten)
<i>Rhamnus catharticus</i>	Heckenkirsche	<i>Parthenocissus i. A.</i>	Wilder Wein
<i>Rosa canina</i>	Kreuzdorn	<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
<i>Rosa tomentosa</i>	Hundsrose	<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
<i>Salix caprea</i>	Filzrose	<i>Wisteria i. A.</i>	Blauregen
<i>Salix purpurea</i>	Salweide	(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)	
<i>Sambucus nigra</i>	Purpurweide Holunder		
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		
<b>Liste „E“ - Obstgehölze</b>			
<b>Apfelsorten:</b>			
<i>Baumanns Renette</i>	Goldpramäne	<i>Landsberger Renette</i>	
<i>Bittenfelder Sämling</i>	Grafensteiner	<i>Ontario</i>	
<i>Bohnapfel</i>	Jakob Fischer	<i>Winterrambour</i>	
<i>Boskoop</i>	Jakob Lebel	<i>Zuccalmaglios Renette</i>	
<i>Danziger Kantapfel</i>	Kaiser Wilhelm		
<b>Birnensorten:</b>			
<i>Alexander Lucas</i>	Gellerts Butterbirne		
<i>Clapps Liebling</i>	Gute Luise		
<i>Conference</i>	Vereinsdechantbirne	<i>Williams Christ</i>	



zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)

Liste „F“ – Heckenpflanzen für Formhecken			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn		
<i>Berberis i. A.</i>	Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)		
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel		
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn		
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche		
<i>Ligustrum vulgare i. S.</i>	Liguster, Rainweide		
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball		

Steffeln, den \_\_\_\_\_, 2023

Ortsgemeinde Steffeln

DS

(Sonja Blameuser, Ortsbürgermeisterin)