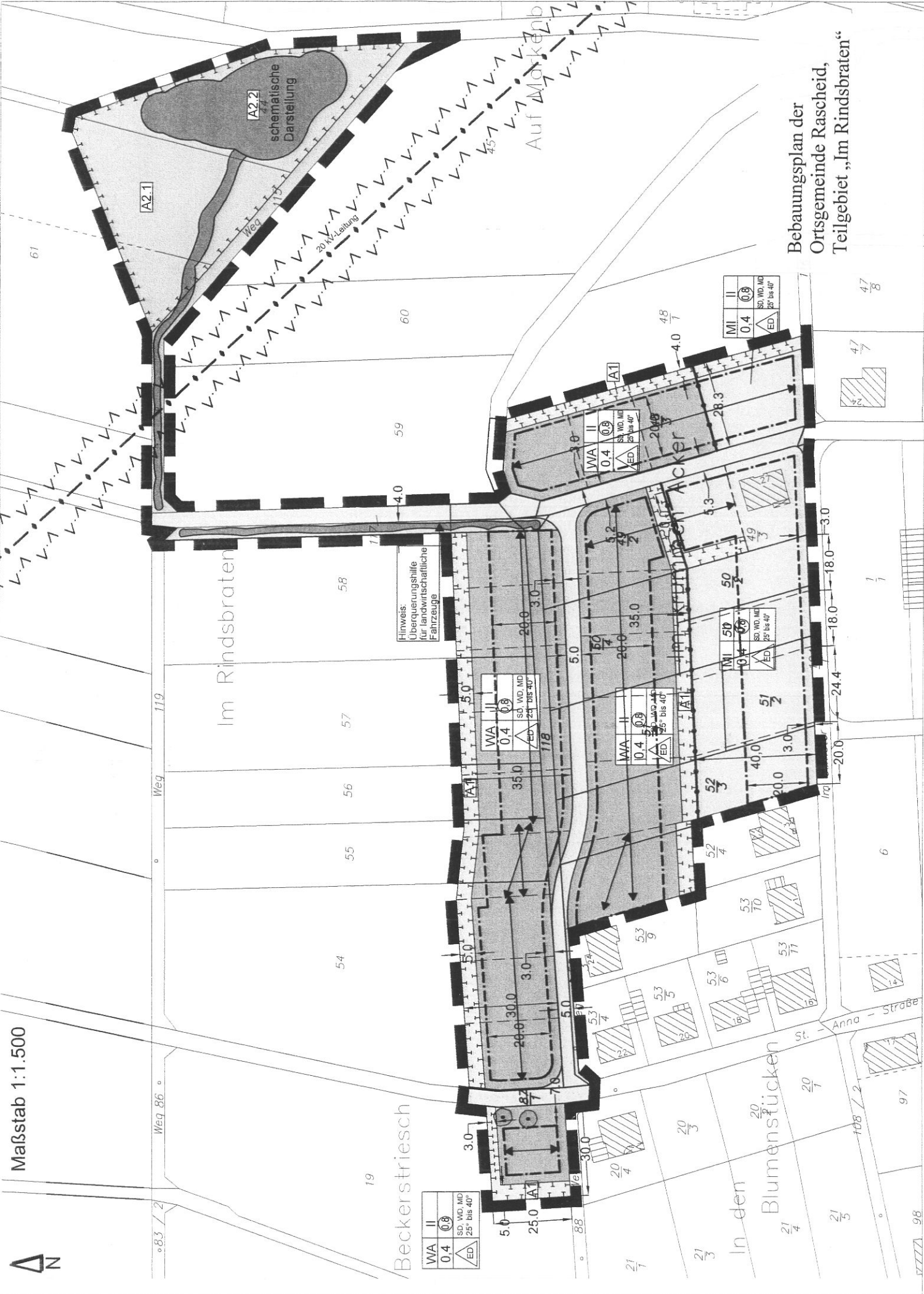




Maßstab 1:1.500



WA	II
0,4	0,9
△	SD, WD, MD
ED	25° bis 40°

WA	II
0,4	0,9
△	SD, WD, MD
ED	25° bis 40°

WA	II
0,4	0,9
△	SD, WD, MD
ED	25° bis 40°

MI	II
0,4	0,9
△	SD, WD, MD
ED	25° bis 40°

MI	50
0,4	0,9
△	SD, WD, MD
ED	25° bis 40°

Hinweis:  
Überquerungshilfe  
für landwirtschaftliche  
Fahrzeuge

A2.2  
schematische  
Darstellung

Bebauungsplan der  
Ortsgemeinde Rascheid,  
Teilgebiet „Im Rindsbraten“

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 1 Abs. 6 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 sowie nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Dienstleistungsbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 – 5:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

#### 1.2 Mischgebiet

§ 1 Abs. 4 i. V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

In dem Mischgebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 und 5 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 und 6 bis 8:

- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

### 2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

#### 2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl

§ 17 Abs. 1 i.V. mit Abs. 2 BauNVO

§ 19 Abs. 4 BauNVO

Die Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

Fußwege, Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Terrassen sind mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Es können verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine, o.ä.

Flächen für Stellplätze, deren Zufahrten sowie die Grundstückszufahrten und -zugänge sind somit nicht auf die GRZ anzurechnen.

## **Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch**

### **3 Bauweise**

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

Es sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Die Gesamtlänge einzelner Gebäude darf bei Doppelhäusern 35 m und bei Einzelhäusern 30 m nicht überschreiten.

### **4 Stellplätze und Garagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 3 Meter von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

### **5 Gebäudestellung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Gebäude sind so zu orientieren, dass die Wohngebäude an der zur Straße gelegenen Baugrenze ausgerichtet sind.

Von der Orientierung der Gebäude entlang der Baugrenzen und der Hauptfirstrichtung kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn nur dadurch eine vorgesehene Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht wird.

### **6 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungflächen liegen auf den privaten Grundstücken. Die Eigentümer haben die zur Herstellung und Instandhaltung des Straßenkörpers notwendigen Arbeiten zu dulden.

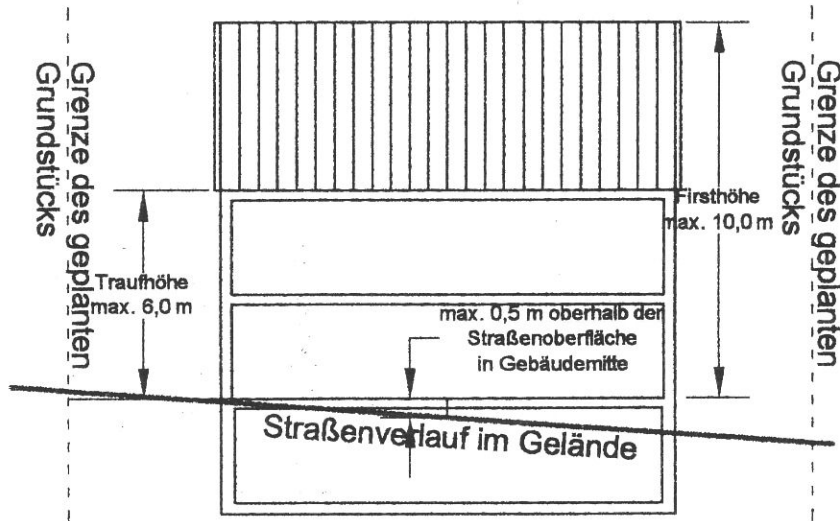
### **7 Höhenlage der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 6 LBauO RP

- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf auf der gesamten straßenseitigen Breite des Grundstückes nicht unterhalb der Straßenbegrenzung liegen.
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist in Gebäudemitte maximal 0,5 Meter über der Straßenbegrenzung zu errichten (gemäß Höhenplan der Straßenplanung, siehe Schnittschema). Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke an der Straße „Im Gilmeter“.
- Die Traufhöhe (Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut) darf maximal 6,0 m über der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses liegen (siehe Schnittschema). Die Firsthöhe darf nicht mehr als 10,0 m über der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses liegen (siehe Schnittschema).

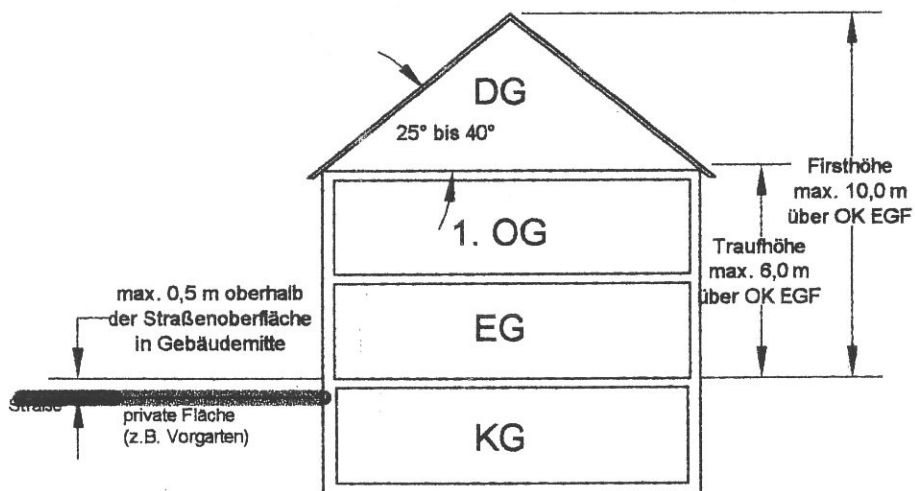
Schnittschema, Frontansicht

Maßstab 1:200



Schnittschema, Seitenansicht

Maßstab 1:200



## Gestalterische Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 LBauO RP i. V. mit  
§ 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

### 8 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 8.1 Außenwandflächen

- Zulässig sind verputzte Außenwände mit Farbanstrich, Natursteinsichtmauerwerk, Fassadenverkleidungen aus Naturstein oder Schiefer sowie Holzverkleidungen oder Holzbauten.
- Holzhäuser als Naturstamm- oder Blockholzhäuser sind unzulässig.
- Wandverkleidungen mit Fliesen sowie mit Metall oder Kunststoffelementen sind unzulässig.

### 9 Dachgestaltung

#### 9.1 Dachform und Dachneigung

- Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer, und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig. Ebenfalls zulässig sind Mansarddächer mit einer Dachneigung von 68° bis 87° für den steileren Bereich und mind. 15° für den flacheren Bereich.
- Bei Ausführung als Gründach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung zugelassen werden.
- Dachüberstände sind auf 70 cm an der Traufe und am Ortgang zu begrenzen.

#### 9.2 Dacheindeckung

- als Dacheindeckung sind nicht glänzende Dachziegeln und Dachpfannen sowie Schiefer in dunkler Färbung – entsprechend RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3001 (Signalrot), RAL 3002 (Karminrot), RAL 3003 (Rubinrot), RAL 3004 (Purpurrot), RAL 3005 (Weinrot), RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 3009 (Oxidrot), RAL 3011 (Braunrot), RAL 7010 (Zeltgrau), RAL 7011 (Eisengrau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7022 (Umbragrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8022 (Schwarzbraun) zulässig.
- Für Teilbereiche ist eine Dacheindeckung aus Glas zulässig
- Gründächer sind zulässig.
- Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

#### 9.3 Dachaufbauten

- Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art (Schornsteine, Antennen etc.) die Höhe der Hauptfirstlinie nicht überragen.
- Dachaufbauten müssen mindestens 1,25 m von den Giebelseiten entfernt sein.
- Die maximale Breite einzelner Dachgauben darf 2,40 m nicht überschreiten.
- Gauben sind nur in einer jeweils horizontal durchlaufenden Fluchtlinien zulässig.
- Die Gesamtbreite einzelner Dachgauben und fassadenbündiger Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser) dürfen 1/3 der Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- Die Dacheindeckung der Dachaufbauten ist in Farbe und Material dem Hauptdach entsprechend auszuführen.

#### 9.4 Gebäudegestaltung

- Doppelhäuser müssen in Dachform, Dacheindeckung, Dachneigung und Traufhöhe einander angepasst werden.

## **10 Gestaltung der Außenanlagen**

### **10.1 Einfriedungen**

Einfriedungen müssen als begrünte, lichtdurchlässige Drahtgeflecht-, Eisengitter oder Holzzäune, als Hecken oder Natursteinmauern bzw. als Betonmauer mit entsprechender Natursteinverblendung oder verputzte Mauer ausgeführt werden.

### **10.2 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur in solchem Maße vorgenommen werden, als diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 zulässig und ab einer Höhe von 1,5 m durch ca. 0,5 – 1,0 m breite Bermen zu unterbrechen.

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Baubereich benachbarter Grundstücke, sind aufeinander abzustimmen.

Flächenhafte Anhebungen oder Abgrabungen ganzer Grundstücke oder größerer Teile derselben sind unzulässig.

### **10.3 Stützmauern**

Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um den Gebäuden zugeordnete Freiflächen und Stellplätze herzustellen. Sie sind als Natursteinmauerwerk (z.B. Buntsandstein), als Betonmauer mit entsprechender Natursteinverblendung bzw. als verputzte Mauer oder begrünt auszubilden.

Zur Überwindung größerer Höhen sind Stützmauern ab einer Höhe von 1,5 m mit mind. 1 m breiten Zwischenräumen zu staffeln.

## **11 Grünordnerische Festsetzungen**

### **11.1 Erhalt bestehender Gehölzbestände**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die auf den Baugrundstücken vorhandenen jungen Obstbäume sind zu erhalten bzw. vor Beginn der Bauarbeiten auf dem Baugrundstück zu verpflanzen.

Die auf den Baugrundstücken vorhandenen hochstämmigen alten Obstbäume sind zu erhalten, auf Dauer zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölze sind während der Bauphase gem. DIN 18 920 zu schützen. Sind aus zwingenden bautechnischen Gründen die Bäume zu entfernen, ist auf dem Baugrundstück einfacher Ersatz zu pflanzen.

### **11.2 private Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> versiegelter Baugrundstücksfläche ist ein mittelkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

### **11.3 Gestaltung der privaten Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Zur Gestaltung der privaten Grünflächen sind überwiegend hauptsächlich Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen darf max. als Solitärgehölz erfolgen und insgesamt max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles ausmachen. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.



## 12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### 12.1 Regelung der Niederschlagswasserbewirtschaftung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB

Zur Rückhaltung und Versickerung des von den bebauten Grundstücken anfallenden, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswassers (vgl. ATV Arbeitsblatt A 138) sind bei Neubaumaßnahmen naturnah gestaltete, dauerhaft begrünte Retentionsmulden anzulegen. Für die Bemessung der Versickerungsmulden (Volumen) sind pro Quadratmeter vollversiegelter Fläche 10 l Muldenvolumen anzusetzen. Die Mulden sind mit einem Überlauf zu versehen, der an den Regenwasserkanal anzuschließen ist. Das Muldensystem ist in die Grundstücksplanung einzubeziehen. Der jeweilige flächenbezogene Versiegelungsgrad ist nach den Abflussbeiwerten der aktuellen DIN 1986-2 zu ermitteln. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke an der Straße „Im Gilmeter“.

### 12.2 Ausgleichsmaßnahme A 1:

#### Anlage von Laubhecken oder Baumreihen auf privaten Grundstücken

Auf den mit A 1 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als Ausgleichsmaßnahmen A 1 folgende Anpflanzungen alternativ oder in Kombination durchzuführen:

- ⇒ Anpflanzung einer mind. 3 reihigen geschlossenen Hecke aus Bäumen und Sträuchern in 1 x 1 m Verband. Die gehölzfreien Säume bleiben ohne Einsaat nachfolgend der natürlichen Sukzession überlassen.
- ⇒ Reihen-Anpflanzung hochstämmiger Obstbäume (Abstand untereinander 8 m, selektive Düngung der Bäume zulässig) oder mittelkroniger Laubbäume (Abstand untereinander 10 m) auf mind. 5 m breitem Wiesenstreifen. Die gehölzfreien Zwischenräume sind mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen und nachfolgend 1-2 mal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren.

Mindestens 2/3 der Länge einer Grundstücksgrenze muss mit Gehölzen überstellt sein. Bei den Heckenpflanzungen sind mindestens 5 Arten je 10 lfm zu verwenden. Laub-Ziersträucher dürfen bis zu einem Anteil von 20 % des Gesamtanteils verwendet werden.

In die Pflanzstreifen können naturnah gestaltete Entwässerungsmulden integriert werden, die aber vor Einleitung der Bepflanzungsmaßnahmen ausgeführt sein müssen.

Die private Maßnahme ist als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen.

### 12.3 Ausgleichsmaßnahme A 2.1:

#### Anlage einer Streuobstwiese

Auf der mit A 2.1 gekennzeichneten Fläche sind als Ausgleichsmaßnahmen A 2.1 folgende Maßnahmen durchzuführen:

- ⇒ Die Fläche ist umzubrechen und mit einer kräuterreichen Wiesenmischung einzusäen und nachfolgend max. 2 mal im Jahr zu mähen (mit Anräumen des Mähguts), auf den Einsatz von Dünger ist zu verzichten.
- ⇒ Die Fläche ist mit 15 hochstämmigen Nutz- oder Wildobstbäumen im 12 x 12 m Verband zu überstellen.

### 12.4 Ausgleichsmaßnahme A 2.2:

#### Anlage einer Retentionsmulde als Extensivwiese mit Laubbäumen

Auf der mit A 2.2 gekennzeichneten Fläche sind als Ausgleichsmaßnahmen A 2.2 folgende Maßnahmen durchzuführen:

- ⇒ Die detaillierte Ausführungsplanung der Retentionsanlagen und deren landespflegerische Abhandlung wird im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erbracht. Zur Sicherung der Eignung als Ausgleichsmaßnahme sind folgende landespflegerische Belange zwingend zu berücksichtigen:
  - Der Graben ist als flache Mulde mit naturnahem Übergang zum Urgelände anzulegen.
  - Die Becken sind als flache Erdmulden (max. Tiefe: 0,3 – 0,5 m) anzulegen. Die Anschlüsse an das Urgelände sind durch flache, langausgezogene Böschungen landschaftsgerecht anzugleichen (Verzicht auf deutlich abgesetzte Böschungen).
- ⇒ Die Fläche ist nach Beendigung der Erdarbeiten mit einer kräuterreichen Wiesenmischung einzusäen und nachfolgend max. 1 - 2 mal im Jahr zu mulchen.

- ⇒ Die Retentionsmulde ist locker mit Laubbäumen und –sträuchern zu überstellen, wobei auf 200 m<sup>2</sup> mindestens 1 Baum oder 3 Sträucher stehen sollen. Endgültige Anzahl und Standorte der Gehölze sind nach Fertigstellung der Bauwerke im Rahmen eines Ausführungsplanes festzustellen.

### **12.5 Pflanzliste**

Für die o.g. Maßnahmen sind folgende Arten zu verwenden:

#### A 1 (Hecke)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*); [Heister, 2xv, 250-300, o.B.]

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wildrosen (*Rosa spec.*) und Laub-Ziersträucher [Sträucher, 4-5 Grundtriebe, 100-150 cm Höhe]

#### A 1 (Obst- und Laubbäume als Solitär)

hochstämmige Obstbäume entsprechend der Empfehlungen der Landwirtschaftskammer RLP und Ahorn (*Acer* in Arten), Kirsche (*Prunus avium* in Arten), Rotdorn (*Crataegus laevigata* "Paul's Scarlett" ), Scharlach-Eiche (*Quercus coccinea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Winterlinde (*Tilia cordata* "Greenspire"); Hochstamm, 3xv, 12-14 cm]

#### A 2.2 (lockere Gehölzgruppen)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*); [A 1: Heister, 2xv, 250-300, o.B. / A 2.2 Hochstamm oder Solitär, 12-14 od. 200-250, 3xv, m.B.]

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wildrosen (*Rosa spec.*)

## **13 Zuordnung und Umsetzung der landespflegerischer Maßnahmen**

§ 9 Abs. 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1. Die Ausgleichsmaßnahmen A 1 innerhalb des Geltungsbereiches auf den privaten Grundstücken sind zu 100 % den Baugrundstücken zugeordnet; die Maßnahmen A 2.1 und A 2.2 sind den Eingriffsgrundstücken zu 78 % und der Straßenfläche zu 22 % zugeordnet.
2. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt jeweils in der ersten Vegetationsperiode
  - A 1 nach Gebrauchsfertigkeit der jeweils angrenzenden Baugrundstücke
  - A 2 (extern) nach Gebrauchsfertigkeit der Retentionsanlagen
  - A 3 nach Gebrauchsfertigkeit der jeweils angrenzenden Baugrundstücke