# TEXTFESTSETZUNGEN

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet (WA) mit sechs Ordnungsbereichen (WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

**Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**
Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die unter § 4 (3) Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Ausschluss von Tankstellen betrifft nicht private E-Ladesäulen für PKW oder Fahrräder.

Im Ordnungsbereich WA 6 sind die der Versorgung des Neubaugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und § 16 BauNVO)

#### 2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Ordnungsbereichen WA 1, WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6 auf II als Höchstmaß begrenzt.

Im Ordnungsbereich WA3 ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

#### 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet Ordnungsbereich - WA 1 und WA 4 - wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt.

Im Ordnungsbereich WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

#### 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet Ordnungsbereiche WA1 und WA 4 beträgt die Geschossflächenzahl 0,5 als Höchstmaß.

Im Allgemeinen Wohngebiet Ordnungsbereich WA 2 beträgt die Geschossflächenzahl 0,8 als Höchstmaß.

Im Allgemeinen Wohngebiet Ordnungsbereich WA 3 beträgt die Geschossflächenzahl 0,4 als Höchstmaß.

Im Allgemeinen Wohngebiet Ordnungsbereiche WA 5 und WA 6 beträgt die Geschossflächenzahl 0,8 als Höchstmaß.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) beschränkt. Die unterschiedlichen Gebäudehöhen werden nach talseitigen und bergseitigen Grundstücken gemäß der nachstehenden Systemskizze differenziert festgesetzt:

In den Ordnungsbereichen WA 1 und WA 2 wird die zulässige **Gebäudehöhe** bei **bergseitigen Grundstücken** auf **maximal 10,0 m** und bei **talseitigen Grundstücken** auf **maximal 9,0 m** begrenzt.

Bei **Pultdächern** in den Ordnungsbereichen WA 1 und WA 2 wird die zulässige **Gebäudehöhe** bei **bergseitigen Grundstücken** auf **maximal 9,0 m** und bei **talseitigen Grundstücken** auf **maximal 8,0 m** begrenzt.

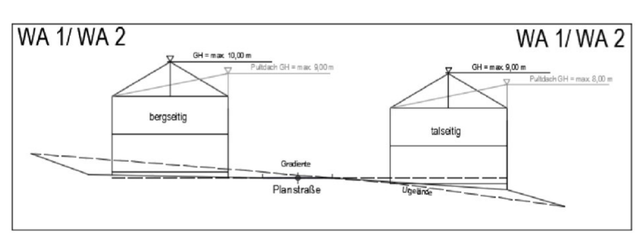
Im Ordnungsbereich WA 3 wird die zulässige **Gebäudehöhe** bei **bergseitigen Grundstücken** auf **maximal 8,0 m** und bei **talseitigen Grundstücken** auf **maximal 7,0 m** begrenzt.

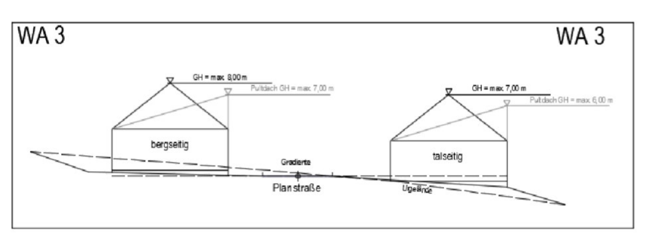
Bei **Pultdächern** im Ordnungsbereich WA 3 wird die zulässige Gebäudehöhe bei **bergseitigen Grundstücken** auf **maximal 7 m** und bei **talseitigen Grundstücken** auf **maximal 6 m** begrenzt.

Im Ordnungsbereich WA 4 **(Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 10°)** wird die zulässige **Gebäudehöhe** als **talseitige Grundstücke** auf **maximal 7,0 m** begrenzt.

In den Ordnungsbereichen WA 5 und WA 6 wird die zulässige **Gebäudehöhe** als **bergseitige Grundstücke** auf **maximal 10,0 m** begrenzt.

Bei **Pultdächern** in den Ordnungsbereichen WA 5 und WA 6 beträgt die zulässige **Gebäudehöhe** als **bergseitige Grundstücke maximal 9,0 m.**



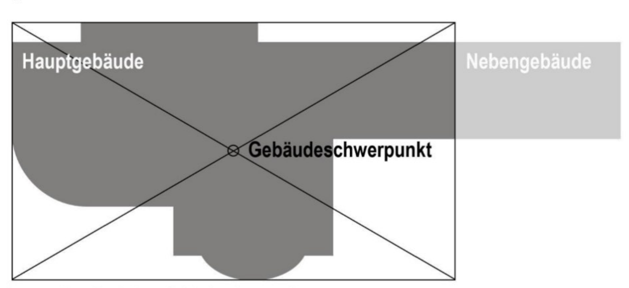




**Systemskizze Gebäudehöhe als Beispiel: Ordnungsbereiche WA 1, WA 2, WA 3**

Unterer Bezugspunkt:
Die Gebäudehöhe wird basierend auf dem Gebäudeschwerpunkt (Flächenschwerpunkt) der Gebäudegrundfläche zur nächstgelegenen Erschließungsstraßenachse (Oberkante Straßengradiente) festgelegt. Bei Eckgrundstücken wird die höhere Straße als Bezugsebene angenommen.

Die Oberkante der Straßengradiente ergibt sich aus den in der Planurkunde festgesetzten Gradientenhöhenpunkten. Die Höhen zwischen den angegebenen Gradientenhöhenpunkten sind linear zu interpolieren.

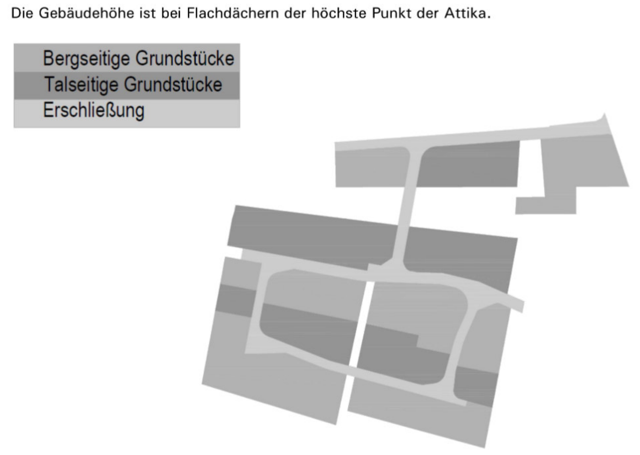
Als Gebäudeschwerpunkt gilt der Schnittpunkt der Diagonalen des flächenkleinsten Rechtecks, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Garagenanbauten) sind bei der Festlegung dieses Rechtecks nicht zu berücksichtigen.




**Systemskizze Ermittlung Gebäudeschwerpunkt**

Oberer Bezugspunkt:
Die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes ohne Aufbauten wie Antennen oder Solarpaneele.

Die Gebäudehöhe ist bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika.




**Systemskizze talseitig und bergseitige Grundstücke**

# TEXTFESTSETZUNGEN

### 4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

#### 4.1 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Ausnahme des Ordnungsbereiches WA 6 die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen WA 1, WA 3 und WA 4 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im Ordnungsbereich WA 5 sind nur Doppelhäuser zulässig.

Im Ordnungsbereich WA 2 sind nur Hausgruppen zulässig.

#### 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen.

### 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen (Straßen, nicht Fußwege) sind auf eine Tiefe von 5,0 m von jeglicher Bebauung freizuhalten; die Errichtung von Stellplätzen ist jedoch zulässig.

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gartenhäuser nur bis maximal 50 $m^3$ umbautem Raum zulässig.

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

Im Geltungsbereich des Wohngebietes sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus, eine Wohnung je Doppelhaushälfte sowie eine Wohnung je Reihenhaus zulässig.

### 7. Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Festgesetzt wird gemäß Planzeichnung eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Nahwärme". Zulässig sind Erdwärmesonden, die dazugehörigen Leitungsbauwerke (wie bspw. Verteilerschächte) sowie technisch untergeordnete zweckgebundene Nebenanlagen.

Festgesetzt wird gemäß Planzeichnung eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Trafostation".

### 8. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Festgesetzt wird gemäß Planurkunde eine Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasser (Regenrückhaltebecken)".

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

Für den Bebauungsplan wird ein Lärmpegelbereich (LPB) festgesetzt. Dieser liegt im Bereich 45 m parallel zur K 136. Für die im Lärmpegelbereich liegenden Grundstücke gilt folgende Festsetzung:

Fenster von Ruheräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer etc.) sind ebenso wie die nach DIN 4109 schutzbedürftigen Räume (Wohnräume, Arbeitsräume, Büros, Unterrichts- und Seminarräume) in den der K 136 abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Für den Fall, dass die ruhebedürftigen Räume zur K 136 zugewandt sind, sind diese mit schallgedämmten Belüftungsanlagen auszustatten.

### 10. Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

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

## II. Aufschiebend bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB

Eine Bebauung und Bepflanzung der im eingetragenen Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung befindlichen Grundstücke ist erst nach erfolgter Demontage der 20-kV-Freileitung möglich. Bis dahin ist die Leitung und deren Schutzstreifen zu dulden. Bei sämtlichen Maßnahmen im Schutzstreifen sind die in den EN-DIN-VDE-Bestimmungen festgelegten Mindestsicherheitsabstände zur 20-kV-Freileitung einzuhalten. Nach Demontage der 20-kV-Freileitung entfällt die Wirkung des Freileitungsschutzstreifens.

## III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO

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

Fassadengestaltung
Die farbige Gestaltung der Fassaden hat sich harmonisch ins Stadtbild einzupassen. Als Farbtöne sind entsprechend nur gedeckte Farben zulässig: Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0 -20) sind unzulässig.

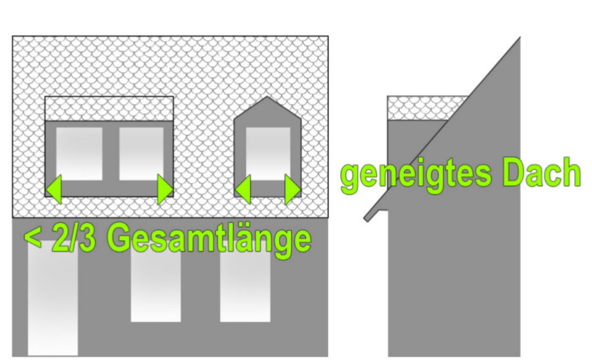
Holzhäuser in vollsichtbarer Stammbauweise mit Rundholzstämmen sind unzulässig.

Dachgestaltung
Im Ordnungsbereich WA 1, WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45°zulässig. Pultdächer sind mit einer Neigung ab 15° zulässig.

Im Ordnungsbereich WA 4 sind Flachdächer bis zu einer maximalen Neigung von 10 % Neigung auf Hauptgebäuden verpflichtend.

Bauliche Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Garagen dürfen auch mit geringer geneigten Dächern bzw. Flachdächern errichtet werden.

Dachaufbauten
Dachaufbauten dürfen maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite und nicht mehr als 2/3 insgesamt (festgelegt über die Außenwände) einnehmen.




**Beispielhafte Darstellung zur Umsetzung von Dachaufbauten – Front- und Seitenansicht**

Dacheindeckung
Im Geltungsbereich darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur dunkelfarbig (schiefergrau, graubraun entsprechend der RAL-Farben[1] 7009-7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7031, 7043, 7046, 8014, 8019, 8022 und 8028) ausgeführt werden. Zulässig ist ebenfalls eine Ausführung in Naturschiefer.

Es sind nur Materialien mit einer matten Farbgebung - entsprechend den einschlägigen Produktbeschreibungen des Baustoffhandels - zugelassen.

Die Verwendung glänzender oder glasierter Dacheindeckungen, bspw. Tonziegel mit Glasuren und Edelengoben, glänzender Betondachsteine oder glänzender Metalle ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind PV-Anlagen, Solarthermieanlagen sowie Glasflächen.

Trapezbleche sind unzulässig.

Dachflächen
Dachbegrünungen, Fotovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind flächenbündig in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche (aufliegend) anzuordnen. Diese Festsetzung gilt nicht für Flachdächer auf Hauptgebäuden.

Bei Flachdächern dürfen diese Anlagen nicht seitlich über die äußere Begrenzung der Attika hinausragen.

[1] RAL gemeinnützige GmbH, fränkische Straße 7, D-53229 Bonn, www.ral-farben.de

# TEXTFESTSETZUNGEN

### 2. Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr.1 und 2 LBauO)

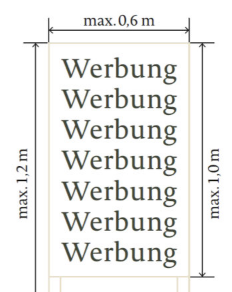
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen gemäß § 52 (4) S.1 LBauO nur an der Stätte der Leistung zulässig.

An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von höchstens 0,30 m zulässig und dürfen die jeweilige Hausfront in der Länge maximal zu 2,0 m überdecken.

Senkrecht zur äußeren Gebäudewand darf die Länge der angebrachten Werbeanlagen (Ausleger) bis zu einem Maß von 0,75 m betragen. Eine Gesamtgröße von maximal 0,6 $m^2$ ist zulässig.

An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht höher als die maximale Traufhöhe der Gebäude sein.

Freistehende Werbeanlagen sind nur als Stelen bis zu einer Höhe von 1,2 m, bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, zulässig. Die eigentliche Werbefläche darf eine Größe von 0,6 $m^2$ je Vorder- und Rückseite nicht überschreiten.



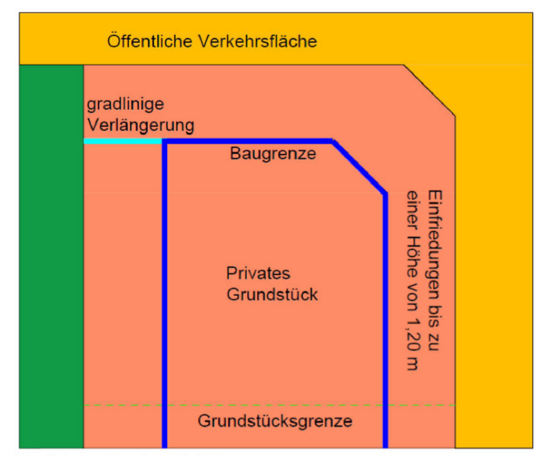

**Systemskizze freistehende Werbeanlage**

Werbeanlagen dürfen nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung, nicht mit Wechsel- oder Laufschrift und nicht blendend betrieben werden.

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

Einfriedungen zur Erschließungsstraße sind ausgehend von der straßenseitigen Baugrenze und deren waagerechten Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze („Vorgarten") bis zu einer Höhe von 1,20 m über Straßenniveau als Hecken, Mauern oder Sockelmauern mit Holz- oder Metallzäunen zulässig. Die Art und Höhe für die übrigen Einfriedungen zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bestimmen sich im Übrigen nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in der jeweils gültigen Fassung.

Stützmauern (zum Abstützen von vorhandenen, natürlichen und aufgeschütteten Erdmassen) sind straßenseitig bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m über Straßenniveau zulässig. Auf den straßenabgewandten Seiten sind Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m über dem natürlichen Gelände zulässig.




**Visualisierung Verortung Einfriedungen**

Im Ordnungsbereich WA 2 ist entlang der freien Strecke der K 136 eine geschlossene, ununterbrochene Einfriedung zu errichten.

### 4. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die Anlage und vollflächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen (insbesondere Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) ist nur bis zu einer Fläche von maximal 5 % der nicht bebauten und nicht durch Zugänge, Hofeinfahrten und Stellplätze befestigten Flächen zulässig. Nicht eingerechnet werden Traufstreifen (Spritzschutz) an Gebäuden.

Für Stellplätze sind folgende oder vergleichbare Materialien wie sickerfähiges Pflaster, Pflasterbelag mit Rasenfuge, Schotterrasen, Splitt- und Kiesschüttungen Spurbahnweg mit Grassteinen, zu verwenden.

### 5. Zahl der notwendigen Stellplätze (§§ 47 LBauOi.V.m 88 (1) Nr. 8 LBauO)

Bei Wohngebäuden bestimmt sich der Stellplatzbedarf wie folgt:
- freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser je Haushälfte
  2,0 Stellplätze
- Mehrfamilienwohnhäuser je Wohnung
  bis 45 $m^2$ Wohnfläche – 1,0 Stellplätze,
  bis 60 $m^2$ Wohnfläche – 1,5 Stellplätze,
  über 60 $m^2$ Wohnfläche – 2,0 Stellplätze.

Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 (MinBl. 2000, Seite 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung; dies gilt auch für Wohngebäude, soweit diese nicht vorstehend aufgeführt sind.

## IV. Landschaftsplanerische Festsetzungen

### 1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Bepflanzung von Baugrundstücken
Je Baugrundstück sind je angefangene 200 $m^2$ Grundstücksfläche 1 Baum, jedoch mindestens 2 Bäume standortgerechter, heimischer Arten insgesamt zu pflanzen, zu entwickeln und im Falle eines Abgangs in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Beispiele:
Grundstück mit 0-399 $m^2$ = 2 Bäume,
Grundstück mit 400-599 $m^2$ = 3 Bäume,
Grundstück mit 600-799 $m^2$ = 4 Bäume.

Bei randständigen Grundstücken ist mindestens ein Baum zur offenen Landschaft hin orientiert zu pflanzen. Es ist dabei eine für Streuobstwiesen typische Baumart (z.B. Apfel, Pflaume, Kirsche, Birne, Walnuss, Edelkastanie etc.) zu verwenden.

Pflanzung von Straßenbäumen
Entlang öffentlicher Straßen und Wege können uneingeschränkt Bäume durch die Stadt auf öffentlichen Flächen gepflanzt und/oder erhalten werden. Standorte von in der Planurkunde festgesetzten Bäume können um bis zu 10 m von der Festsetzung abweichen.

Bei der Bepflanzung von Straßenbäumen sind Bäume der folgenden Liste in kleinkronigen oder säulenförmigen) Sorten zu verwenden:

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Alnus x spaethii | Purpurerle |
| Amelanchier arborea | Felsenbirne |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus lavallei | Apfeldorn |
| Crataegus monogyna/ laevigata | Weißdorn |
| Malus spec. | Apfelarten/ Zieräpfel |
| Prunus spec. | Kirschen/ Zierkirschen |
| Pyrus spec. | Birnen |
| Quercus robur | Eiche |
| Robinia pseudoacacia | Robinie |
| Sorbus aria | Mehlbeere |

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

#### 2.1 Gestaltung der Entwässerungsflächen

Die nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzten Entwässerungsflächen innerhalb des Baugebietes sind als flache Gräben bzw. Mulden mit geringen Böschungsneigungen naturnah auszubilden und zu begrünen. Es sind am natürlichen Geländeverlauf orientierte, möglichst flache Mulden herzustellen, die jedoch so bemessen und gestaltet sind, dass kein (teichähnlicher) Dauerstau entsteht, der die Grasnarbe (welche die Belüftung und somit die Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet) zerstört. Ist in Gefällstrecken eine kaskadenartige Anordnung von Versickerungsmulden erforderlich, dürfen keine Erdanschüttungen erfolgen, die über die natürliche Geländeoberkante hinausragen. Steinschüttungen, die als Erosionsschutz in den Entwässerungsgräben eingebracht werden, sind mit Mutterboden abzudecken und ebenfalls durch Wiesenansaat (Regiosaatgut) zu begrünen.

# TEXTFESTSETZUNGEN

Zunächst sollten mehrere Schnitte pro Jahr erfolgen, bis eine widerstandsfähige Gründecke entstanden ist. Der erste Schnitt kann bereits im Mai erfolgen, das zunächst noch in geringer Menge anfallende Schnittgut kann auf den Flächen verbleiben. Später ist eine einmalige Mahd jährlich ausreichend, das Schnittgut ist dann jeweils abzuräumen. Mahdzeitpunkt: zwischen Mitte Juni und Ende September/Anfang Oktober. Die Mahd sollte abschnittsweise erfolgen, damit jederzeit ungeschnittene Bereiche als Rückzugs- bzw. Ausweichlebensraum für die tierischen Bewohner zur Verfügung stehen.

#### 2.2 Vermeidungsmaßnahmen

Zentral im Plangebiet befindliche Obstgehölze mit Baumhöhlen sind vor einer Rodung durch einen fachkundigen Gutachter auf das Vorkommen geschützter Arten zu prüfen. Sollten entsprechende Arten gefunden werden, sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen mit der Kreisverwaltung abzustimmen und durchzuführen.

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Schnittarbeiten nur außerhalb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 (5) BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.

#### 2.3 Ausgleichsmaßnahmen

**Zur Oberflächenwasserbewirtschaftung** festgesetzte **Gräben** sind mit Heumulchsaat gemäß dem beiliegenden Merkblatt zur Begrünung mit regionalem Samenmaterial der Naturschutzverwaltung Baden Württemberg[1] Seiten 3 und 4 oder gebietsheimischen Saatgut (Regiosaatgut) für artenreiche Wiesen mit hohem Kräuteranteil einzusäen. Die Flächen sind jährlich 1-mal zu mähen.

Im **Ordnungsbereich „A"** ist ein naturnaher Gewässerlauf mit begleitendem Gehölzbestand anzulegen, zu entwickeln und langfristig zu unterhalten. Es sind mindestens 10 Bäume zu pflanzen mit der Mindestqualität Heister und einer Mindesthöhe von 100 cm. Es gilt die nachfolgende Artenliste, dabei darf keine Art mehr als 50 % der Gesamtzahl der Gehölze überschreiten.

| botanisch | deutsch | Höhe |
|---|---|---|
| Populus nigra | Schwarzpappel | >25 m |
| Salix alba | Silberweide | >25 m |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle | 25 m |
| Salix caprea | Salweide | >4 m |
| Salix fragilis | Bruchweide | >4 m |
| Salix viminalis | Korbweide | 4-10 m |
| Salix aurita | Ohrweide | 3 m |
| Salix purpurea | Purpurweide | 3 m |

[1] http://www.naturschutz.landbw.de/servlet/is/73509/Merkblatt6_GraeserKraeuter.pdf

Im **Ordnungsbereich „B"** ist im Hauptschluss des Vorfluters gemäß Planurkunde ein naturnaher, dauerhaft wasserführender Teich anzulegen und langfristig zu unterhalten. Der Teich ist der natürlichen Sukzession zu überlassen, invasive Neophyten sind zu entnehmen.

Im **Ordnungsbereich „C"** erfolgen Pflanzungen insgesamt 10 neuer Streuobstbäume (Hochstämme) in einem Abstand von ca. 10 m zueinander. Die Obstsorten sind den Sortenempfehlungen für den Streuobstanbau in Rheinland Pfalz zu entnehmen[2] und dem Standort anzupassen. Keine Obstart darf 85 % der gesamten Baumzahl übersteigen. Die Verwendung von Wildobstarten (Vogelkirsche, Eberesche, Mispel, Wildapfel, Mehlbeere) ist ebenfalls zulässig.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Mindeststammhöhe 1,7 m, Stammumfang auf 1 m Höhe mindestens 10-12 cm.

Im **Ordnungsbereich „D"** ist gemäß Planurkunde ein naturnaher Teich mit Flachwasserzonen durch Verfüllen der verschlammten Tiefwasserbereiche und Modellierung des Geländes aus einem Abgrabungsgewässer zu entwickeln und langfristig zu unterhalten.

Es erfolgen Pflanzungen insgesamt 6 neuer Streuobstbäume (Hochstämme) in einem Abstand von ca. 10 m zueinander. Die Obstsorten sind den Sortenempfehlungen für den Streuobstanbau in Rheinland Pfalz zu entnehmen[2] und dem Standort anzupassen.

Keine Obstart darf 85 % der gesamten Baumzahl übersteigen. Die Verwendung von Wildobstarten (Vogelkirsche, Eberesche, Mispel, Wildapfel, Mehlbeere) ist ebenfalls zulässig.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Mindeststammhöhe 1,7 m, Stammumfang auf 1 m Höhe mindestens 10-12 cm.

**Alle Ordnungsbereiche**
Die Grünlandflächen sind durch eine jährliche, einschürige Mahd ab dem Monat Juni als artenreiche Wiesenflächen zu entwickeln. Das Mahdgut ist abzufahren, eine Mulchmahd ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Es ist allgemein der natürlichen Sukzession Vorrang zu geben, dabei ist die Ausbreitung invasiver Neophyten zu unterdrücken.

#### 2.4 Regenrückhaltebecken

Das Regenrückhaltebecken ist als begrüntes Erdbecken anzulegen und zu unterhalten.

[2] Streuobst Sortenempfehlungsliste für Rheinland Pfalz, 04/2018
[2] Streuobst Sortenempfehlungsliste für Rheinland Pfalz, 04/2018

# RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).
- Landesplanungsgesetz (**LPlG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (**KSG**) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat hat am 31.01.2022 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.
Der Beschluss wurde am 17.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat hat am 13.06.2022 den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

3. Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Selters, den ___________

Dienstsiegel/

Stadtbürgermeister

4. Ortsübliche Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der von der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am _________ durch Veröffentlichung im Amtsblatt und im Internet ortsüblich bekanntgemacht worden.

Selters, den ___________

Dienstsiegel/

Stadtbürgermeister

# HINWEISE ZU DEN PLANGRUNDLAGEN

Datengrundlage zum Kataster:
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) - übergeben durch die Verbandsgemeinde Selters am 10.09.2018.
Stadt-Land-plus, Boppard-Buchholz den 21.06.2021

Digitale Topografische Karte (DTK):
Topografische Karte erhalten im OPEN DATA (Freie Daten und Dienste) des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation, 56073 Koblenz
Stadt-Land-plus, Boppard-Buchholz den 21.06.2021

Hinweis zu den Ver- und Entsorgungsleitungen
Die nachrichtliche Übernahme der Leitungen erfolgte nach Angaben der jeweiligen Ver-und Entsorgungsträger. Die zeichnerische Darstellung gibt nur deren ungefähre Lage wieder.

# NUTZUNGSSCHABLONEN

| | WA1 | WA2 | WA3 | WA4 | WA5 | WA6 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Grundflächenzahl | 0,3 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,4 |
| Geschossflächenzahl | 0,6 | 0,8 | 0,4 | 0,5 | 0,8 | 0,8 |
| Zahl der Vollgeschosse | II | II | I | II | II | II |
| zulässige Bauformen | E | H | E | E | D | - |
| Bauweise | o | o | o | o | o | - |
| Anzahl der Wohneinheiten | E - 2 Wo | H - 1 Wo | E - 2 Wo | E - 2 Wo | DHH - 1 Wo | E - 2 Wo<br>H - 1 Wo<br>DHH - 1 Wo |
| Gebäudehöhe (GH) | GH bergseitig = max 10 m, PD = max. 9 m<br>GH talseitig = max. 9 m, PD = max. 8 m<br>Neigung 20° - 45°<br>Neigung PD ab 15° | GH bergseitig = max 10 m, PD = max. 9 m<br>GH talseitig = max. 9 m, PD = max. 8 m<br>Neigung 20° - 45°<br>Neigung PD ab 15° | GH bergseitig = max 8 m, PD = max. 7 m<br>GH talseitig = max. 7 m, PD = max. 6 m<br>Neigung 20° - 45°<br>Neigung PD ab 15° | FD bergseitig = max. 8 m<br>FD talseitig = max. 7 m<br>Neigung max. 10° | GH bergseitig = max. 10 m, PD = max. 9 m<br>Neigung 20° - 45°<br>Neigung PD ab 15° | GH bergseitig = max. 10 m, PD = max. 9 m<br>Neigung 20° - 45°<br>Neigung PD ab 15° |

# HINWEISE ZU DEN TEXTFESTSETZUNGEN

**Baugrunduntersuchungen**
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

**Maßnahmen zum Bodenschutz**
Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

**Denkmalschutz**
Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie teilt mit, dass im Plangebiet keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vorliegen. Aus topographischen Gesichtspunkten wird das Plangebiet als archäologische Verdachtsfläche eingestuft und bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten können. Diese müssen vor Zerstörung durch die Baumaßnahme fachgerecht untersucht werden.

**Bekanntgabe des Erdbaubeginns**
Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DschG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DschG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DschG RLP).

**Feuerschutz**
Als Bauart sollten feuerbeständige oder hochfeuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen (§ 32 Musterbauordnung) verwendet werden.

**Artenschutz**
Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumungen nur außerhalb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar) durchzuführen.

**Bauverbots- und Baubeschränkungszone**
Entlang der Kreisstraße K 136 müssen bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten im Sinne des § 22 (1) LStrG einen Abstand von mindestens 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einhalten. Innerhalb der Umgrenzung nach Planzeichen 15.8 PlanZV (Bauverbotszone) dürfen Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen i.S.d. § 22 (1) LStrG RLP nicht errichtet werden.

Entlang der Kreisstraße K 136 gilt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten im Sinne des § 23 (1) LStrG eine Baubeschränkungszone innerhalb eines Abstandes von 30 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Innerhalb dieser Baubeschränkungszone bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde i.S.d. § 23 (1) LStrG RLP.

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone sind nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

# HINWEISE ZU DEN TEXTFESTSETZUNGEN

**Starkregen**
Nach Gefährdungsanalyse zur Sturzflut nach einem Starkregen können oberhalb und im Bebauungsplangebiet Sturzfluten mit den geringen bis mäßigen Abflusskonzentrationen entstehen. Besonders betroffen ist der Bereich des geplanten Nachbarschaftszentrums, sodass die Überflutungsgefährdung nicht ausgeschlossen ist. Es wird empfohlen, die Bebauung an die geschilderte Situation anzupassen.

**Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers auf Privatgrundstücken**
Auf den privaten Baugrundstücken sollen Zisternen mit einem vorgegebenen selbstentleerenden Volumenanteil hergestellt werden, deren Drossel- und Notablauf in die entlang der Erschließungsstraßen geplanten Regenwasserkanäle erfolgt.

Die dezentralen „Retensionszisternen" werden bereits im Rahmen der öffentlichen Erschließung hergestellt, wobei für die verschiedenen Grundstücksgrößen einheitliche Vorgaben hinsichtlich Speichervolumen und Drosselmenge gewählt werden. So kann auch bei üblichen Regenereignissen eine vollständige Zwischenspeicherung erfolgen.

Die zukünftigen Grundstückseigentümer werden über den Kaufvertrag verpflichtet, die Anlagen zu übernehmen und in regelmäßigen Abständen zu warten. Außerdem wird vorab in den Informationsveranstaltungen ausführlich die Bedeutung und richtige Nutzung der Anlagen erklärt.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch für Versickerungen auf den Privatgrundstücken jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, sofern das Niederschlagswasser hier zum Fortleiten gesammelt wird. Diese Erlaubnis ist dann jeweils durch den einzelnen Grundstückseigentümer vor Baubeginn zu beantragen.

**Radon**
Es werden im Rahmen eines für das Plangebiet erstellten Gutachtens folgende baulichtechnische Maßnahmen bezüglich des Radonschutzes empfohlen:
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: 20 cm, mit Nachweis der Rissüberbrückung)
- Abdichtung von Böden und Wänden im gesamten erdberührten Bereich entsprechend der Grundwassersituation nach DIN 18 533 bzw. den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdt)

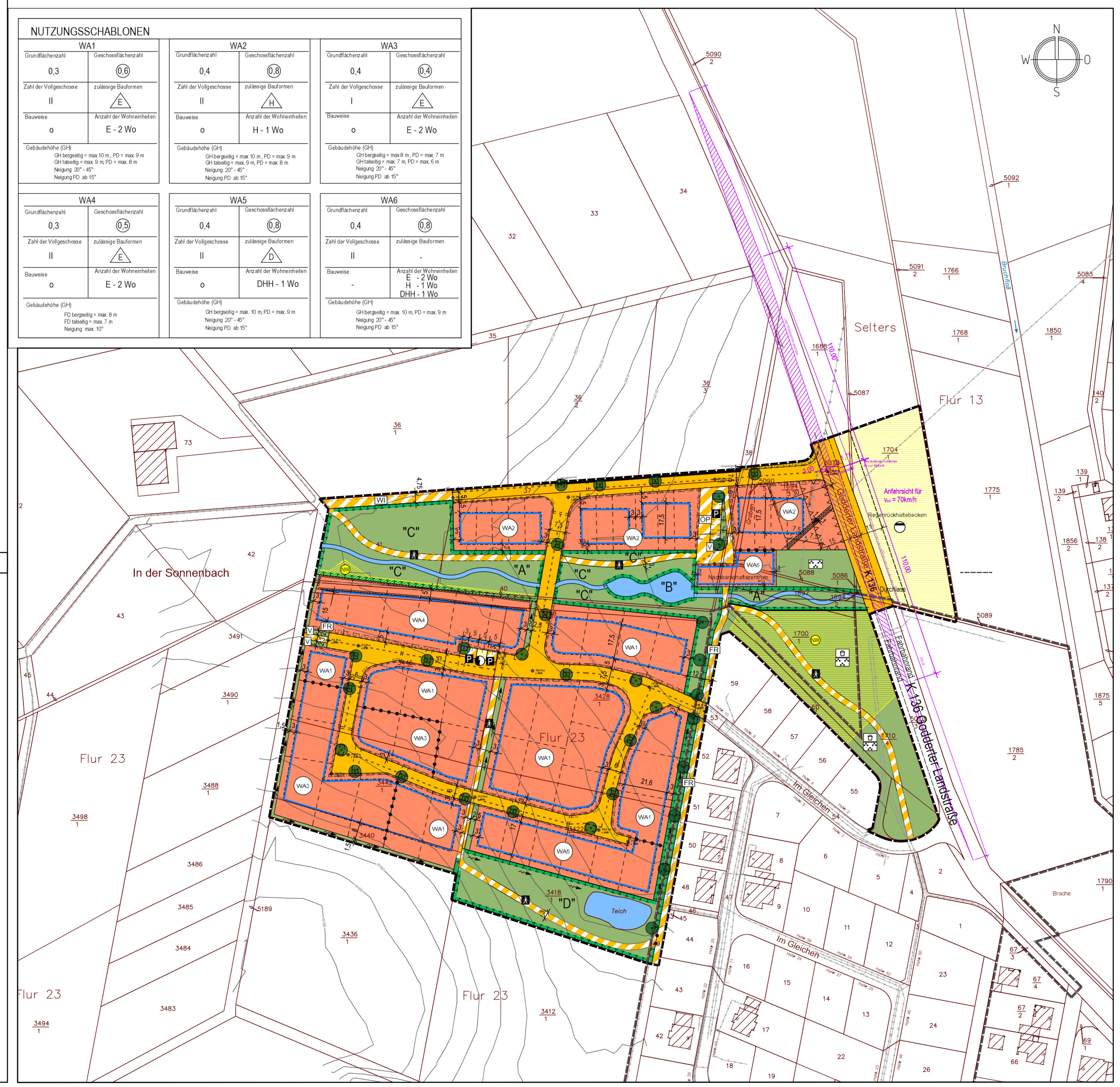
Hinweis:
- Der ausschließliche Einbau einer kapillarbrechenden Schicht und/oder das Verlegen bahnenförmiger Folien oder Membranen mit loser Überlappung (d.h. ohne Verklebung/ Verschweißung) werden nicht als Abdichtungsmaßnahme im oben gemeinten Sinne verstanden und reichen nicht als Schutz vor dem Eindringen des gasförmigen Radons aus, auch wenn dies formal laut DIN bzw. aaRdt als Feuchteschutz möglich sein mag.
- Abdichtung von Durchdringung der Bodenplatte und der erdberührenden Gebäudewandlungen (Zu- und Ableitungen) mit radondichten Materialien (z.B.: Rohrdurchführungssysteme bzw. gasdichte Ein-/ Mehrspartenhauseinführungen).

**Anschluss- und Benutzungszwang „Kalte Nahwärmenetz"**
Die Stadt Selters ist bestrebt, dem Umwelt- und Klimaschutz angemessen Rechnung zu tragen. Hierfür wird das Plangebiet „Am Sonnenbach" mit einem „Kalten Nahwärmenetz" erschlossen, um auf diese Weise Emissionen aus der Bereitstellung von Heizwärme und Warmwasser für die geplanten Gebäude zu vermeiden.

Im Rahmen der Erschließung mit dem „Kalten Nahwärmenetz" wird über die Kaufverträge ein Anschluss- und Benutzungszwang für die Bauherren erfolgen. Demnach wird jeder Eigentümer bzw. Bauherr verpflichtet, sich an das Nahwärmenetz anzuschließen.

Etwaige Vorgaben sind den Kaufverträgen zu entnehmen.

**Nutzung solarer Strahlungsenergie**
Im Sinne einer nachhaltigen, baulichen Entwicklung unter Minimierung der Einflüsse auf die Umwelt und das Klima wird von Seiten der Stadt Selters zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, z.B. über dachgebundene Photovoltaikanlagen aufgerufen. Auch gesetzliche Regelungen sind allgemein in Form des Energiefachrechts und dessen Ziel des Ausbaus erneuerbarer Energien (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2021), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 (1) Energiewirtschaftsgesetz – EnWG) zu beachten. Gleiches gilt für das Gebäudeenergiegesetz (GEG, in Kraft seit 01.11.2020). Um Bauwilligen weiterhin weitreichende Entscheidungsmöglichkeiten zu Art und Umfang der Nutzung solarer Strahlungsenergie zu ermöglichen, erfolgt dabei explizit keine verbindliche Festsetzung.




# ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , §§ 1 bis 11 BauNVO
- WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- 0,4 — Grundflächenzahl
- 0,8 — Geschoßflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Wo — Wohneinheiten
- DHH — Doppelhaushälfte

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- Fußweg
- P — Parkfläche
- FR — Fuß-und Radweg
- WI — Wirtschaftsweg
- ÖP — öffentliche Platzfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
- Zweckbestimmung
- Trafostation
- NW — Nahwärme
- Abwasser (Regenrückhaltebecken)

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- V — Verkehrsbegleitgrün
- Spielplatz
- Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen
- Entwässerungsflächen Zweckbestimmung Gräben bzw. Mulden

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- "A"/"B"/"C"/"D" — Ordnungsbereiche (siehe Textliche Festsetzungen)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen

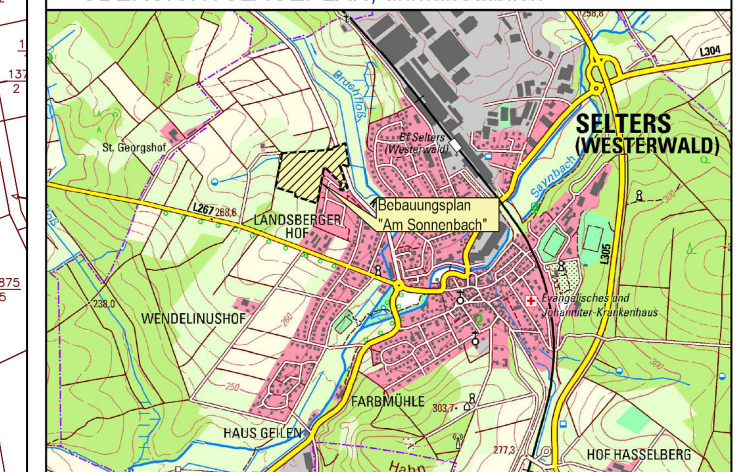
Sonstige Planzeichen
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der jeweiligen Versorger
- Schutzstreifen - bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs.2 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs - Bebauungsplan "Gleichen"
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- 15,0 — Bauverbotszone 15 m zur K 136 (gemäß § 22 LStrG)

Nachrichtliche Übernahme und sonstige Darstellungen
- Sichtdreieck der Anfahrsicht (Vzul - Zulässige Geschwindigkeit)
- Winkelstützwand (siehe Textliche Festsetzungen)
- Bauverbotszone 11 m zur K 136 (Regenrückhaltebecken)
- 30,0 — Baubeschränkungszone 30 m zur K 136 (gemäß § 23 LStrG)
- Katasterlinie
- 72/2 — Flurstücksnummer
- Höhenlinien
- Grundstücksgrenze
- 247,46 m ü.NHN — Höhenlage der Straßengradiente mit Angaben der Höhen in m ü.NHN

Bestehende Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Schmutzwasserkanal
- Regenwasserkanal
- Wasserleitung
- Stromkabel unterirdisch
- Stromkabel oberirdisch
- Gasleitung
- Telekomkabel

Planzeichen zu bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (gemäß LBauO)
- PD — Pultdach
- FD — Flachdach

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN, unmaßstäblich




| BP 1815 | Datum | Name |
|---|---|---|
| bearb. | Juli 2022 | Schad, Behrami |
| gez. | Juli 2022 | Strate |
| gepr. | Juli 2022 | Behrami |

Fassung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

Maßstab: 1:1.000

Stadt Selters
Verbandsgemeinde Selters

Bebauungsplan
"Am Sonnenbach"

Verfahren gemäß § 13b BauGB

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Selters, Boppard-Buchholz, August 2018


Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow Dipl.-Bauingenieur
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