I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1, § 4 und § 6 BauNVO)

Für die Gebiete WA 1 bis WA 3 wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO festgesetzt.

In den Bereichen WA 1 bis WA 3 richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO.

Ausnahmen gemäss § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Gebieten WA 1 bis WA 3 bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ), die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Traufhöhe festgesetzt.

Folgende Festsetzungen gelten in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes:

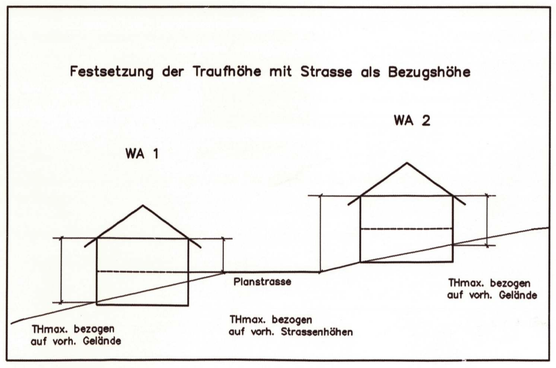
	WA 1	WA 2	WA 3
GRZ	0,3	0,3	0,3
GFZ	(0,6)	(0,6)	(0,6)
Zahl der Vollgeschosse	II	II	II
THmax talseitig	6,0m	6,0m	6,0m
THmax bergseitig	4,5m	4,5m	4,5m

Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt der äusseren Dachhaut mit der äusseren Wandhaut definiert. Als Bezugspunkt ist von folgenden Regelungen auszugehen.

Die Bezugshöhe für die Ermittlung der maximal zulässigen Traufhöhe wird wie folgt festgelegt:

	WA 1	WA 2	WA 3
talseitig	vorhandenes Gelände	Planstrasse A[1]	Planstrassen B und C[2]
bergseitig	Planstrasse A[1]	vorhandenes Gelände	vorhandenes Gelände

1 Randhöhe der Straße in Grundstücksmitte
2 Randhöhe der Straße in der Verlängerung der Fassadenflucht



I.1.3 Maximale Anzahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

I.1.4 Mindestgrösse der Grundstücke

Die Mindestgrösse der Grundstücke wird auf 450 m^2 festgesetzt.

I.2 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Folgende Bauweisen sind in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplans zulässig:

	Bauweise	Hausformen
WA 1 bis WA 3	offene	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäss § 23 BauNVO bestimmt.

I.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken ist in Teilbereichen durch die Angabe von Hauptfirstrichtungen entsprechend der zeichnerischen Darstellung festgesetzt.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckstimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Strassenbegrenzungslinie festgesetzt.

1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die bei dem Bau der Erschliessungsanlagen entstehenden Böschungen sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m von der Strassenbegrenzungslinie auf den privaten Grundstücken zu dulden bzw. anzugleichen.

1.7 Geh-/Fahr-/Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf der Fläche WA 1 ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Anwohner der Grundstücke festgesetzt. Das Leitungsrecht dient zur Ableitung des oberflächlichen Niederschlagswassers.

1.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Versickerungs-/Verdunstungsfläche bzw. Rückhaltefläche für Regenwasser im westlichen WA1-Gebiet.
Mast/Trafostandort zwischen dem westlichen und östlichen Baufenster des WA1-Gebietes.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

II.1 Dächer

II.1.1 Dachform

Die Dächer in den Gebieten WA 1 bis WA 3 sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach auszuführen und mit Schiefer, Ziegeln oder Dachbetonsteinen der Farbe schiefergrau RAL 7015, 7016 und 7021 zu decken. Dachbegrünungen auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig.

Zulässig sind weiterhin gegeneinander versetzte Pultdächer. Die Höhe des Versatzes darf 1,0 m nicht überschreiten.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen in Dachflächen integriert werden. Glasflächen in der Dachfläche zur Besonnung von Wohn-, Aufenthaltsräumen und Freiflächen sind bis zu 30 % der Dachfläche zulässig.

Für untergeordnete Teile, wie z. B. Gauben, Fenster- oder Randeinfassungen, Kaminverkleidungen, Vordächer etc. ist auch Zinkblech zulässig.

II.1.2 Kniestöcke

Kniestöcke sind im Plangebiet nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Die Kniestockhöhe ist als Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Oberkante Geschossdecke definiert.

II.1.3 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist für Teilbereiche des Plangebietes wie folgt festgesetzt:
WA 1 bis WA 3: 30° – 45°

Bei Dachbegrünungen sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

II.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Gauben haben von den Giebelseiten einen Abstand von 1,5 m einzuhalten. Die maximale Gaubenbreite wird auf 2,0 m festgesetzt. Die Dachaufbauten dürfen nicht mehr als 1/2 der Gesamtlänge der Fassade als Breite besitzen. Einzelgauben sind auf maximal 1/3 der Gesamtlänge zu begrenzen.

Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, sind diese in gleicher Höhe und gleichem Material auszuführen.

II.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.

II.3 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 i. V. m. § 86 LBauO)

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

II.5 Fassadengestaltung

Fassaden sind als verputzte Fassaden mit hellen Farbtönen gestrichen auszuführen. Verkleidungen mit Fliesen, Metall oder Kunststoffelementen sind unzulässig. Häuser in Blockhaus- oder Naturstammbauweise sind unzulässig.

III. Landespflegerische Festsetzungen

III.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den betroffenen Baugrundstücken und Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

III.1.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 83 LBauO)

III.1.1.1 Bäume im Straßenraum

Auf der als Verkehrsgrün festgesetzten Fläche sind zwei hochstämmige Laubbäume (3 x verpflanzt) der Artenlisten A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Weiterhin sind im Verlauf der Planstraßen A, B und C sechs weitere Bäume der Artenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
Die Maßnahme muss in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Oberflächen erfolgen.

III.1.1.2 Begrünung der Grundstücke

In den Gartenbereichen ist je 200 m^2 Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück ein Laubbaum (Hochstamm) gemäß Pflanzliste A oder B zu pflanzen. Bei der Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste D zu entnehmen.
Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sollen mit der Bezugsfertigkeit der Gebäude in der nächstmöglichen Pflanzzeit, spätestens innerhalb von 2 Jahren hergestellt werden.

III.1.1.3 Bäume auf privaten Grünflächen

Auf den privaten Grünflächen sind fünf hochstämmige Obstbäume der Artenliste C zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Pflanzungen sollen bis zur Fertigstellung der Erschließung erfolgen, spätestens in der Pflanzzeit, die auf die Fertigstellung der öffentlichen Straßen (Decken) folgt.

III.1.1.4 Materialien von Stellplätzen und Zuwegungen

Die Zuwegungen und Stellplätze in den Gebieten WA 1 und WA 3 dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Drainpflaster, breitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke) befestigt werden.

III.2 Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweise:
Es wird empfohlen, das Regenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung) zu nutzen.

Das Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Durch die Geländemodellierung soll ein Rückhaltevolumen von 50 l/m^2 versiegelter Grundfläche geschaffen werden. Eine rechtliche Regelung der Regenwasserbewirtschaftung erfolgt im Vollzug des Bebauungsplanes durch eine kommunale Abwassersatzung.

III.3 Schutz des Mutterbodens
(§ 202 BauGB)

Oberboden ist vor Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten von höchstens 3,00 m Breite und 1,30 m Höhe zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen.

III.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf öffentlichen Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 BauGB)

M1 Erhalt und Pflege der fünf vorhandenen Apfelbäume

M2 Pflanzen und dauerhaftes Erhalten von fünf weiteren hochstämmigen Obstbäumen der Pflanzliste C (3 x v.) in Anlehnung an das FUL-Programm-Grünlandvariante 3

M3 Auf den externen Kompensationsflächen ist die landwirtschaftliche Nutzung zu extensivieren. Auf den Flächen sind Streuobstbestände zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind 20 hochstämmige Obstbäume neu zu pflanzen. Die vorhandenen Obstbäume sind zu pflegen in Anlehnung an das FUL-Programm-Grünlandvariante 3.
Die Pflanzungen sollen mit Beginn der Bebauung durchgeführt sein, spätestens bis zur Fertigstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Decken).

III.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 BauGB)

Zum Schutz brütender Eulen darf der Abriss der vorhandenen Feldscheune erst in der zweiten Jahreshälfte erfolgen.

III.6 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen werden entsprechend der Zuweisung in der Eingriffs-/Kompensationsbilanz im Landespflegerischen Planungsbeitrag den Grundstückseigentümern zugeordnet. Die Aufteilung der den Grundstückseigentümern zugeordneten Maßnahmen erfolgt anteilmäßig nach der überbaubaren Grundstücksfläche.
Die Umsetzung / erstmalige Herstellung sowie die Pflegemaßnahmen erfolgen durch die Gemeinde.

ANHANG

PFLANZLISTEN

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Winterlinde	(Tilia cordat
Kastanie	(Aesculus spec., Castanea sativa)
Nussbaum	(Juglans regia)

Hinweis:
Nach § 44 Nr. 1 a und Nr. 2 a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4,00 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Speierling	(Sorbus domestica)
Wildkirsche	(Prunus avium)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Baumhasel	(Corylus colurna)
Mehlbeere	(Sorbus aria)

Artenliste C: Hochstämmige Obstbäume

Äpfel	Malus
Gartenapfel	Malus domestica
Roter Eiserapfel	
Schöner vom Boskoop	
Schafnase	
Goldrenette von Bienheim	
Großer rheinischer Bohnapfel	
Nauxapfel	
Horneburger	

Birnen	Pyrus
Gartenbirne	Pyrus communis
Pastorenbirne	
Jakobsbirne	
Nägelsche Birne	
Wilwischer Birne	

Zwetschgen	Prunus
Zwetschge	Prunus domestica
Brühler Frühzwetschge	
Ortenauer	
Gredimer	
Sauerkirsche	Prunus cerasus
Süßkirsche	Zuchtformen von Prunus avium
Mirabelle	Prunus domestica x cerasifera

Hinweis:
Nach § 44 Nr. 1 b und 2 b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2,00 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Artenliste D: Straucharten

Bibernellrose	(Rosa spinossisima)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Weichselkirsche	(Prunus mahaleb)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna, Crataegus oxyagantha)
Berberitze	(Berberis)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Holunder	(Sambucus nigra)
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Rotdorn	(Crategus laevigata)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Schneeball	(Viburnum lantana, Viburnum opulus, "sterile")

Hinweis:
Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste C angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1,00 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.