

BEBAUUNGSPLAN 'WASSERRISS - NEUFASSUNG'

Ortsgemeinde Ober-Flörsheim

BEBAUUNGSPLANTEXT

Arbeits-Fassung

mit eingearbeiteten rechtskräftigen Änderungen der Neufassung
Stand: bis einschließlich 5. Änderung

02.01.2007

Hinweis:

Die vorliegende Textfassung stellt eine Zusammenfassung aller bisher rechtswirksamen Änderungen des o.g. Bebauungsplanes dar und wurde, gemeinsam mit einem entsprechenden Plan ("Arbeits-Plan" vom gleichen Datum), zur Erzielung einer besseren Nachvollziehbarkeit der aktuell gültigen Festsetzungen, erstellt. Diese redaktionell überarbeitete Fassung ersetzt nicht die einzig rechtskräftigen Ausfertigungen der einzelnen Planungen (Ursprungs-Bebauungsplan sowie alle nachfolgenden Änderungen).

Inhalt:	Seite
I. Textliche Festsetzungen mit Wirksamkeit für den Bebauungsplan 'Wasserriss-Neufassung' einschließlich der 2., 3. und 5. Änderung	2
1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	2
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	10
II. Hinweise mit Wirksamkeit für den Bebauungsplan 'Wasserriss-Neufassung' einschließlich der 2., 3. und 5. Änderung	11
Anlage: Satzungstext mit Änderungen von Festsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes 'Wasserriss-Neufassung'	14

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

mit Wirksamkeit für den **Bebauungsplan 'Wasserriss-Neufassung'**
einschließlich der **2., 3. und 5. Änderung**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO) (*siehe Plandarstellung*)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

Nr. 1. Wohngebäude

Nr. 2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

MD - Dorfgebiet (§ 5 BauNVO).

Zulässig sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO

Nr. 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

Nr. 2 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen

Nr. 3 sonstige Wohngebäude

Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe

Nr. 7 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig in diesen Gebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO

Nr. 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 8 Gartenbaubetriebe

Nr. 9 Tankstellen jeglicher Art.

Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) BauNVO - werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO).

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO

Nr. 1. Wohngebäude

Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude

Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 4 Sonstige Gewerbebetriebe

Nr. 5 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig in diesen Gebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO folgende Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

Nr. 6 Gartenbaubetriebe

Nr. 7 Tankstellen

Nr. 8 Vergnügungsstätten.

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten auch außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO).

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

Nr. 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Nr. 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nr. 3. betriebseigene Tankstellen.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in diesen Gebieten sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

Nr. 3 öffentliche Tankstellen

Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO

Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

sind in diesen Gebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Weitere Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO

Nr. 3 Vergnügungsstätten

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen (nicht nur Vollgeschosse) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume einschl. ihrer Umfassungswände ganz gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, ansonsten gemessen jeweils im rechten Winkel zur Verkehrsfläche in der Mitte des Baugrundstückes (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstückes entlang seiner Grenze zur angrenzenden Verkehrsfläche hin).

- 1.2.3.1 Firsthöhe
Höchstzulässige Firsthöhe (FH): *siehe Plandarstellung mit Einschrieb*
- 1.2.3.2 Traufhöhe
Höchstzulässige Traufhöhe (TH = Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt von traufseitiger Gebäudeaußenwand mit der äußeren Dachhaut): *siehe Plandarstellung mit Einschrieb*
- 1.2.3.3 Sockelhöhe
Die Höhe des Kellergeschosses darf 1,0m, gemessen vom gewachsenen Boden zur OK Kellergeschossdecke betragen.
- 1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)
- 1.3 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- 1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
Es wird – außer für die Mischgebiete im Südosten des Geltungsbereiches (dazu s. Ziffer 1.3.2) - die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
- 1.3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es wird für die Mischgebiete im Südosten des Geltungsbereiches gemäß § 22 (4) BauNVO eine von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt, nach der im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen (und somit teilweise ohne seitlichen Grenzabstand) bis an die jeweiligen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf.
- 1.3.3 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)
Es sind - je nach Festsetzung im Plan - nur Einzelhäuser oder nur Doppelhäuser oder nur Einzelhäuser und Doppelhäuser oder nur Hausgruppen zulässig.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- 1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
(siehe Plandarstellung)
- 1.4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Wegen von 3 Metern aufweisen.
- 1.4.3 Garagen (§ 12 BauNVO)
Garagen müssen einen Abstand zwischen zur Erschließungsstraße (Zufahrt) von mindestens 6,0 m aufweisen.
Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur dann zulässig, sofern der Abstand der Garage zu sonstigen (d.h. seitlich der Garage befindlichen) öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Wegen mindestens 3,0 m beträgt.
Garagen und Nebenanlagen dürfen nicht innerhalb der als private Grünfläche dargestellten Flächen errichtet werden.
- 1.5 Hauptfirstrichtung / Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.5.1 In der Plandarstellung eingetragene Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Die Darstellung bezieht sich jeweils auf die betroffene überbaubare Fläche. Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Ausrichtungen zulässig.

1.6 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 1.6.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

1.7 Festsetzungen zu Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- 1.7.1 Die in Anlage 4, Blatt 2 (Maßnahmenplan) des ursprünglichen Bebauungsplanes dargestellten öffentlichen Grünflächen am Waschbach, sind mit einer Gräsermischung gem. der festgesetzten Artenliste einzusäen und mit Obst- oder Strauchgehölzen aus der beigefügten Pflanzenliste bei einer max. Abweichung von ca. 1,0 m zur Darstellung, zu bepflanzen. Der mit Sträuchern zu bepflanzen Flächenanteil beträgt 10%. Pro 2 qm ist 1 Strauch zu setzen.
- 1.7.2 Mindestens 20% der vorgesehenen Fläche des Spielplatzes sind mit Obst- oder Strauchgehölzen aus der beigefügten Pflanzenliste in einer Dichte von 1 Gehölz pro 2 qm zu bepflanzen. Die Ausgestaltung des Spielplatzes bleibt einem noch zu erstellenden qualifizierten Freiflächenplan vorbehalten.
- 1.7.3 Der Geländestreifen am westlichen Baugebietsrand wird zur Anlage von Kleingärten zur Verfügung gestellt.
Zur Schaffung eines naturraumcharakteristischen Landschaftsbildes und zum Erreichen einer ökologischen Ausgleichsfunktion ist pro angefangene 150 qm Parzellenflächen ein Obst- oder Laubbaum aus der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen. Ergänzend können weitere Obstgehölze oder Sträucher aus der beigefügten Pflanzenliste gepflanzt werden.
Mit Ausnahme einer Grundstückseinfriedung mit einem zu begrünenden Knotengitterzaun von maximal 1,00 m Höhe, dürfen im Kleingartengebiet keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden.
- 1.7.4 Die öffentlichen Grünflächen, welche an die geplanten Stellflächen angrenzen, werden mit Bodendeckern aus der beigefügten Pflanzenliste bepflanzt.
- 1.7.5 Einsaat, Bepflanzung und Pflege der öffentlichen Grünflächen werden spätestens 1 Jahr nach Eintreten der Rechtskraft für den Bebauungsplan von der Gemeinde durchgeführt. Ausgenommen hiervon sind die Kleingärten, die jeweils spätestens im Jahr nach der erstmaligen Verpachtung zu bepflanzen sind, und die Flächen, die unmittelbar an Straßen angrenzen. Diese sind spätestens 1 Jahr nach Beendigung des Straßenbaues einzusäen, zu bepflanzen und zu pflegen.
- 1.7.6 Zur Durchgrünung des Baugebietes sind die in Anlage 4, Blatt 2 des ursprünglichen Bebauungsplanes gesondert gekennzeichneten privaten Grünflächen mit Strauchgehölzen aus der beigefügten Pflanzenliste in einer Dichte von 1 Gehölz pro 2 qm zu bepflanzen
Je angefangene laufende 10m private Grünflächen ist ein Obst- oder Laubbaum aus der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen.
Die Gehölze sind von den Grundstückseigentümern auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
- 1.7.7 Zur landschaftscharakteristischen einheitlichen Straßenraumgestaltung sind an den im Plan eingezeichneten Standorten Winterlinden (*Tilia cordata*) in einem festen Abstand von 1,50m zur Straße hin und max. 1,0 m seitlicher Abweichung zur Darstellung zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

1.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB

in Verbindung mit

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

1.8.1. Ausbildung der Entwässerungsanlagen

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Entwässerungsanlagen sind in Abstimmung mit dem Entwässerungskonzept als flache Gräben bzw. Mulden mit geringen Böschungsneigungen naturnah auszubilden und durch Ansaat mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen (RSM 7.3.1 o.ä.) 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. Sohlebenen und Sohllinien der Mulden sollten horizontal liegend hergestellt und unterhalten werden, um eine möglichst gleichmäßige Versickerung des Wassers zu erzielen. 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 Ansaat mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen (RSM 7.3.1 o.ä.) zu begrünen.

1.8.2. Pflegemaßnahmen

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Entwässerungszone am Nordrand ist zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist jeweils abzuräumen. Mahdzeitpunkt: Mitte Juni und Ende September/Anfang Oktober.

1.8.3. Pflanzmaßnahmen

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Flächen am Nordrand des Baugebietes sind zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung an den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bezeichneten Stellen Bäume I. Ordnung zu pflanzen. Auf 10 % der verbleibenden Fläche sind, randlich der Entwässerungsanlagen, Gehölzflächen anzulegen, zusammengesetzt aus 90 % Sträuchern und 10 % Bäumen II. Ordnung.

Die jeweiligen Standorte sind mit der Entwässerungsplanung abzustimmen; dabei darf jedoch die vorgegebene Anzahl der Bäume sowie die Mindestfläche der Pflanzungen nicht unterschritten werden.

Die Gehölze sind innerhalb der Gruppen im Dreiecksverband mit einem Abstand von 1,5 m zueinander jeweils in artgleichen Gruppen von 3 bis 7 Stück bei Sträuchern und 3 bis 5 Stück bei Bäumen II. Ordnung zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist ein Abstand von mind. 3 m zu Bäumen einzuhalten. Die Randbereiche sind bei flächenhaften Anpflanzungen unregelmäßig auszubuchten. Artengruppen unterschiedlicher Wuchshöhe sind so miteinander zu vermischen, dass eine höhenmäßige Gliederung der Gebüsche entsteht.

Es sind ausschließlich Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden. Schwarz-erlen und Weiden sind nur unmittelbar an Versickerungsmulden oder auf deren Sohle als vollständige Pflanzen oder Steckhölzer (Weiden) zu pflanzen.

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.9.1 Die Verkehrsnebenflächen, z.B. Parkflächen sowie die Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen zur Minderung des Eingriffes in den Wasserhaushalt nicht voll versiegelt werden. Sie müssen einen Mindestanteil von 20% an offenen (durchsickerbaren) Flächen aufweisen. Geeignet sind z.B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite > 2 cm), wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen.

1.9.2 Ersatzfläche –Geltungsbereich B

Zur Erzielung des landespflegerischen Ausgleichs sind Maßnahmen auf einer externen Fläche (Flur 3, Flst.157/1 teilw.; in einer Größe von ca. 1.320qm) erforderlich. Diese bildet den Geltungsbereich B des Bebauungsplanes und wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Fläche ist wie folgt herzustellen und zu pflegen:

Es sind in unregelmäßiger Anordnung 7 Bäume I. Ordnung zu pflanzen. Nicht standortgerechte Gehölze, insbesondere Nadelbäume, sind zu entfernen.

Auf 25% der verbleibenden Fläche sind Gehölzgruppen anzulegen, zusammengesetzt aus 90 % Sträuchern und 10 % Bäumen II. Ordnung.

Die Gehölze sind innerhalb der Gruppen im Dreiecksverband mit einem Abstand von 1,5 m zueinander jeweils in artgleichen Gruppen von 3 bis 7 Stück bei Sträuchern und 3 bis 5 Stück bei Bäumen II. Ordnung zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist ein Abstand von mindestens 3 m zu Bäumen einzuhalten. Die Randbereiche sind bei flächenhaften Anpflanzungen unregelmäßig auszubuchten. Artengruppen unterschiedlicher Wuchshöhe sind so miteinander zu vermischen, dass eine höhenmäßige Gliederung der Gebüsche entsteht.

Es sind ausschließlich Arten aus der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden. Alle hochstämmigen Bäume sowie Obstbäume sind anzupfählen und mit Verbisschutz zu versehen.

Folgende Pflanzqualität sind mindestens erforderlich:

Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch

Sträucher: 2 mal verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Die verbleibenden Bereiche sind mit Landschaftsrasen (der Mischung RSM 7.1.2 – Standard mit Kräutern, Aufwandmenge ca. 20 g / m² oder vergleichbare Mischungen) anzusäen und zweimal jährlich zu mähen, oder aber der freien Entwicklung zu überlassen.

1.10. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

1.10.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft instand zu halten. Aus landschaftspflegerischen und gestalterischen Gründen sowie zur Erfüllung der ökologischen Ausgleichsfunktionen sind pro 100 qm ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaumhochstamm oder 5 Sträucher aus der Pflanzenliste zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

1.10.2 Oberirdische Stellplatzanlagen sind mind. 2,50 m breiten Pflanzstreifen zu gliedern und mit Gehölzen aus der Pflanzenliste einzugrünen. Für jeweils 4 Stellplätze ist ein Baum I. Ordnung aus der Pflanzenliste zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

1.10.3 Mindestens 20% der Wandflächen an Wohnhäusern und mindestens 25% der Wandflächen an Garagen oder sonst. Nebengebäuden sind aus siedlungsökologischen und gestalterischen Gründen in geeigneter Weise flächig gemäß der Wandbegrünungs-Arten in der Pflanzenliste zu begrünen.

1.11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

1.11.1 Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegten gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten. Die Vorschriften der DIN 18920 sind zu beachten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

1.12. Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB im öffentlichen und privaten Raum

a) Bäume

Bäume I. Ordnung

Fraxinus excelsior - Esche
 Juglans regia - Walnuss
 Quercus robur - Stieleiche
 Salix alba - Silber-Weide
 Salix fragilis - Bruch-Weide
 Salix x rubens - Fahl-Weide
 Tilia cordata - Winterlinde
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde
 Ulmus carpinifolia - Feldulme

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
 Alnus glutinosa - Schwarzerle
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Malus sylvestris - Wildapfel
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Prunus padus - Traubenkirsche
 Pyrus pyraster - Wildbirne
 Sorbus aria - Mehlbeere
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Sorbus domestica - Speierling
 Sorbus torminalis - Elsbeere

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Corylus avellana - Waldhasel
 Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn
 Crataegus oxyacantha - Zweigriff. Weißdorn
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare - Rainweide
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Prunus mahaleb - Weichselkirsche
 Prunus spinosa - Schlehe

Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
 Rhamnus frangula - Faulbaum
 Ribes alpinum - Johannisbeere
 Rosa arvensis - Feldrose
 Rosa canina - Hundrose
 Rosa rubiginosa - Weinrose
 Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
 Salix cinerea - Grau-Weide
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus - Wasserschneeball

c) Obstbäume

Äpfel: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der Sorten 'Grahams Jubiläum' und 'Bittenfelder')

Bohnapfel	Gewürzluiken	Brettacher	Hauxapfel
Roter Boskoop	Schafsnase	Winterrambour	Rote Sternrenette

Birnen: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der 'Kirchensaller Mostbirne')

Alexander Lucas	Bosc's Flaschenbirne	Pastorenbirne	Weiler'sche Mostbirne
Gute Graue	Gute Luise	Clapps Liebling	Gellerts Butterbirne

Pflaumen: (Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage)

Hauszwetsche	Graf Althans	Ortenauer	Zimmers Frühzwetsche
Lützelsachser Frühzwetsche		Bühler Frühzwetsche	

Kirschen: (auf Vogelkirschensämling)

Geispitter	Unterland	Hausmüllers Mitteldicke	Große Prinzess-Kirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche		Hedelfinger Riesenkirsche	
Frühe Rote Meckenheimer		Büttners rote Knorpelkirsche	

Mirabellen, Renekloden: (Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage)

Nancymirabelle	Große Grüne Reneklude	Reneklude aus Oullins
----------------	-----------------------	-----------------------

oder vergleichbare Regionalsorten.

d) Kletterpflanzen:

Hedera helix (Gemeiner Efeu)	Clematis-Arten (Waldrebe)
Lonicera-Arten (Geißblatt)	Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie)
Parthenocissus tricuspidata i.S. (Wilder Wein)	Polygonum aubertii (Schling-Knöterich)
Rosa-Arten (Kletterrosen)	Vitis vinifera (Weinrebe).

e) Bodendecker:

Immergrün (<i>Vinca minor</i>)	Waldsteinie (<i>Waldsteinia ternata o. geoides</i>)
Blutroter Storchschnabel (<i>Geranium sanguineum</i>)	Fingerkraut (<i>Potentilla</i> ssp. / i.S.)
Johanniskraut (<i>Hypericum calycinum</i>)	Lavendel (<i>Lavandula angustifolia</i>)
Rosen-Arten (<i>Rosa</i> spec.)	oder vergleichbare Arten.

Auf die Verwendung jeglicher Nadelgehölze ist – mit Ausnahme der heimischen Arten Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Gemeine Eibe (*Taxus baccata*) - zu verzichten.

Zu maximal 10% können den Pflanzungen auch folgende nicht-heimische Arten beigefügt werden:

- Felsenbirne (*Amelanchier*-Arten)
- Sommerflieder (*Buddleja davidii* i.S.)
- Zierquittre (*Chaenomeles*-Arten)
- Hartriegel (*Cornus alba*, *C. sanguinea*)
- Besen-Ginster (*Cytisus scoparius*)
- Hibiscus (*Hibiscus syriacus*)
- Hortensie (*Hydrangea*-Arten)
- Kolkwitzie (*Kolkwitzia amabilis*)
- Tatarische Heckenkirsche (*Lonicera tatarica*)
- Zierapfel (*Malus*-Arten)
- Falscher Jasmin (*Philadelphus*-Arten)
- Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*).

Mindest-Pflanzqualitäten (**falls nicht anders angegeben**):

- Bäume in Straßen- oder Stallplatzbereichen: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 cm
- Sonstige Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150cm hoch *oder*: Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 cm
- Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.
- Kletterpflanzen: 3 Triebe, mit Topfballen, 40-60 cm hoch.

Alle hochstämmigen Bäume sind anzupfählen. Die Bäume in der Fläche am Nordrand sind mit Verbisschutz zu versehen.

f) Gras-Kräuter-Mischung zur Einsaat der Grünflächen (in Anlehnung an die von der KV Alzey-Worms empfohlene Grasmischung für sog. Ökobrachen):

Deutsches Weidelgras	<i>Lolium perenne</i>	15%
Wiesenrispe	<i>Poa pratensis</i>	15%
Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatius</i>	10%
Knäuelgras	<i>Dactylus glomerata</i>	40%
Wehrlose Treppe	<i>Bromus inermis</i>	10%
Wiesenschnegras	<i>Phleum pratense</i>	5%
Wiesenschwingel	<i>Festuca pratensis</i>	5%.

Die Aussaatmenge beträgt ca. 20 kg / ha.

Der Gräsermischung können zur floristischen Bereicherung maximal 2 Gewichtsprozent standortgerechte Kräutersamen beigemischt werden.

1.13 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**1.13.1 Freizuhaltendes Sichtfeld nach RAS-K**

Die mit einer schrägen Schraffur gekennzeichneten Bereiche an den Einmündungen in die Alzeier Straße (B 271) stellen Sichtflächen dar, die von jeglicher sichtbehindernder Nutzung über 0,80 m Höhe - gemessen jeweils von Oberkante der angrenzenden Straße - freizuhalten sind.

1.14 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

1.14.1 Es wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung 'Regenrückhaltebecken' dargestellt. Zur Rückhaltung des verstärkten Oberflächenabflusses ist in entsprechendem Umfang auf Flst. 868 am Waschbach, vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung, ein Rückhaltebecken zu errichten.

1.15 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.15.1 Es wird auf Flurstück 813/1 ein Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung festgesetzt, welches das Recht beinhaltet, die zu dem dauernden Betrieb des Kanals nötigen Begehungen zu Kontrollzwecken und die erforderlichen Erhaltungs- und Austauschungsarbeiten durchzuführen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

[*Hinweis:* Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bleiben in der vorliegenden Neufassung gegenüber dem rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplan unverändert. Ausnahme: Ziffer 2.4.0 wurde vor dem Beschluss zur Öffentlichen Auslegung geändert; dazu s. Begründung Kap. 1, Nr. (16)].

2.1.0 Dächer

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis zu 40°. Flachdächer finden für Garagen und Nebengebäude und Nebenanlagen (Trafo etc.) keine Zulassung. Bei ungleichschenkligen Dachformen ist für die Dachneigung der lange Schenkel maßgebend.

Als Bedachungsmaterial sind nur rote Dachsteine zulässig. Ausnahmen sind nur bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) zulässig.

Dachaufbauten und Kniestöcke bis 1,00m Höhe sind bei eingeschossigen Wohnhäusern zulässig.

Dachüberstände, Dachneigungen und Firstrichtungen der aneinander gebauten baulichen Anlagen sind einheitlich zu gestalten.

2.2.0 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Gebäude sind als Putzflächen oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Sockel-, Fenster- und Türleibungen und ähnliche Bauteile aus ortsüblichen Natursteinen oder in farblichen Akzentuierungen sind zulässig.

Bauteile wie Erker, Balkone, Loggien und ähnliches haben sich in der Gesamtstruktur der Gebäude einzugleichen.

Farbige montierte Kunststoffe und farbige Verglasungen sind an den Wohngebäuden und Garagen nicht gestattet.

Ausnahmen: Fenster- und Türflächen, Bauteile innerhalb der Grundstücke, z.B. Regenschutz-, Windschutz- und Sonnendächer, Balkonbrüstungen.

Fassadenverkleidungen aus Metallen, Kunststoffen, Keramik, Schiefer, Asbestzement-schablonen oder Tafeln sind unzulässig.

2.3.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen können an einer Gebäudeseite im Erdgeschossbereich an der Stätte der Leistung zugelassen werden.

Die Größe der Werbeanlagen wird aus das Höchstmaß von 0,5 x 0,8 m begrenzt.

Grell leuchtende und sonstige aufgrund Ausführung und Anbringungsart fern wirkende Werbeanlagen sind unzulässig.

2.4.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke sind zulässig:

- a) Rasenkantensteine
- b) Lebende Hecke oder Strauchpflanzung, Höhe 1,00 m
- c) Holzzaun in einer Höhe von max. 1,00 m vom Boden aus gemessen
- d) Maschendrahtzaun mit 0,40 m Sockel und 1,00 m Gesamthöhe maximal oder
- e) Mauern aus Naturstein (Kalkfeldstein) bis 1,00 m Höhe.

Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen, auch im Bauwich, sind Einfriedigungen mit einer Gesamthöhe von maximal 2,00 m zulässig.

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblick und direkte Sonnenbestrahlung abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen. Im Baugesuch ist die Lage der Mülltonnenabstellplätze anzugeben und die Art ihrer Abschirmung zu beschreiben.

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als notwendig Stell- und Lagerplätze, Zu- und Ausfahrten genutzt werden, landschaftsgerecht zu gestalten und entsprechend zu pflegen. 10% der Grundstücksfläche ist als bepflanzte Freifläche anzulegen.

II. HINWEISE

mit Wirksamkeit für den Bebauungsplan 'Wasserriss-Neufassung'
einschließlich der 2., 3. und 5. Änderung

A. Allgemeine Hinweise

1. Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen ist nach Möglichkeit zu sammeln und zu verwenden (z.B. Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung). Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung) und erwünscht.
Bei der Nutzung von Brauchwasser für die Beregnung des Gartens und die Toilettenspülung ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der DIN 1988 (Technische Regeln für Trinkwasserinstallation) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Alzey-Land bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen.
2. Die Ableitung evtl. anfallenden Dränagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht zulässig.
3. Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung der technischen Regeln des DVGW-Regelwerks gebeten: W 405: Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser; W 331: Wasserversorgung Rohrnetz-Armaturen.
4. Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist nur breitflächig ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Punktueller Versickern, z.B. in einem Sickerschacht, bedarf der vorherigen wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Alzey-Worms zu beantragen ist.

5. Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung: Juli 1998) anzuwenden.
6. Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderung der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sollten beachtet werden.
7. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.
8. Treten bei Erd- und Bauarbeiten Funde zutage, so sind diese zu sichern und gemäß § 21 (2) des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes unverzüglich (über die Untere Denkmalschutzbehörde, die Verbandsgemeindeverwaltung oder die Gemeindeverwaltung) dem Landesamt für Denkmalpflege / Abteilung Archäologische Denkmalpflege zu melden.
9. Für Gewerbegebiete besteht, je nach Herstellungsbereich der IndVO 92, eine Genehmigungspflicht gemäß § 55 LWG für das Einleiten von Abwasser mit gefährlichen Stoffen in öffentliche Abwasseranlagen.
10. Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten. Demnach sind u.a. Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege um 0,50m zurückzusetzen.
11. Dächer mit einer Neigung unter 10° (Altgrad) und mit einer Mindestgröße von 30 m² sollten möglichst begrünt werden. Dies dient der Verringerung des Oberflächenwasserabflusses (durch Verzögerung der Ableitung des Regenwassers und - durch die Verdunstung bzw. die Aufnahme durch die Pflanzen - Minderung der Abflussmenge), der lokalklimatischen Anreicherung sowie der Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Baukörper.
12. Im Plangebiet ist abschnittsweise mglw. mit relativ hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es ist daher im Vorfeld der Planung einer Bebauung zu prüfen, ob eine Ausführung von wasserdichten Kellern (Ausbildung als Wanne) oder gar der Verzicht auf Keller erforderlich bzw. sinnvoll ist.

B. Landespflegerische Hinweise

1. Auf die Aussagen des landespflegerischen Planungsbeitrages zum ursprünglichen Bebauungsplan 'Wasserriss' zum Schutz von Boden und Grundwasser, zu sonstigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zu den sonstigen vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen (Pflanzungen, Ansaaten etc.) wird hingewiesen. Der landespflegerische Planungsbeitrag wird zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Verbandsgemeinde Alzey-Land zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereitgehalten.
2. Es wird auf § 2 Landespflegegesetz in der seit 06. Juli 1998 geltenden Fassung verwiesen, wonach die Nutzung von Haus- und Kleingärten naturnah erfolgen soll. Bei der Bewirtschaftung von Haus- und Kleingärten soll der Einsatz chemischer Mittel vermieden werden.
3. Im Plangebiet sollten - aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit (v. a. gegenüber Insekten) - Natriumdampf-Hochdrucklampen (bspw. Vialux, NAV E 70 W7E bzw. 50 W/E Standard oder vergleichbare Produkte) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (bspw. NA/SOX 35 W oder vergleichbare Produkte) verwendet werden.

4. Das zur Regenwasserrückhaltung anzulegende Erdbecken muss naturnah, d.h. mit regelmäßiger Oberflächen und Randlinien und ohne über Geländeniveau hinausragende Bauwerke ausgestaltet werden. Die Durchgänglichkeit des Fließgewässers bei Normalwasserführung muss erhalten bleiben.
Die Beckenfläche soll sich zu einer feuchten Hochstaudenbrache entwickeln. Zur Vermeidung einer Verbuschung ist deshalb jährlich Ende September eine Teilfläche von 25% unter Abtransport des Mähgutes zu mähen. Eine randliche Bepflanzung des Beckens gem. der Plandarstellung (s. Anlage 4, Blatt 2 des ursprünglichen Bebauungsplanes) und sollte mit den entsprechenden Arten aus der Pflanzenliste durchgeführt werden.
5. Nadelgehölze sollten aufgrund ihrer geringen ökologischen Wertigkeit und dem fehlenden Naturraumbezug im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht angepflanzt werden.
6. Die Obstbäume sind zumindest in den ersten 10 Jahren jährlich zu pflegen.
7. Die Sträucher sind bei Bedarf in kleinen Teilabschnitten, jährlich jedoch nicht auf mehr als 20% der Gesamtfläche zu pflegen.
8. Die Sträucher sind in Gruppen zu 3 bis 7 oder 8 Stück zu setzen. Die Pflanzungen sollen Lücken aufweisen. Diese Freiflächen können der Sukzession überlassen werden. Sie dürfen nicht gedüngt und höchstens 1 mal jährlich, Ende September, unter Entfernung des Mähgutes, gemäht werden.
9. Auf den öffentlichen Grünflächen erfolgt ebenfalls keine Düngung, nach Bedarf werden die Flächen 1-2 mal jährlich gemäht. Das Mähgut ist abzutransportieren oder kann, zumindest teilweise, als Mulchmaterial für die Baumscheiben verwendet werden. Erste Mahd Mitte bis Ende Juni, 2. Mahd Ende September.
Im Bereich des Spielplatzes kann eine entsprechend der häufigeren Mahd – bis zu sechsmal jährlich - angepasste Düngung (max. 20 kg N/ha!) erfolgen.
10. Pflanzbeete in versiegelten Bereichen sollten bei vorgesehener Baumpflanzung ein Mindestmaß von 4 x 4 m haben.
11. Bei den Beleuchtungsanlagen (Gebäude- und Straßenbeleuchtung) sollten ausschließlich Natriumdampf- Niederdrucklampen Verwendung finden, da bei ihrer Verwendung die Beeinträchtigung der Insektenfauna am geringsten ist.
12. Bei dem Einbau von Kanalgittern sollten darauf geachtet werden, dass solche mit schmalen Zwischenräumen gewählt werden, da damit ein wirksamer Schutz der Amphibien bei der Oberflächenentwässerung gewährleistet werden kann.

C. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse:

1. Der Bebauungsplan 'Wasserriss - Neufassung' überdeckt mit seinem Geltungsbereich den des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Wasserriss'. Dieser Bebauungsplan wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Wasserriss - Neufassung' ersetzt. Die Gemeinde Ober-Flörsheim wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 'Wasserriss - Neufassung' die erforderlichen Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplanes 'Wasserriss' einleiten.
-

ANLAGE: SATZUNGSTEXT MIT ÄNDERUNGEN VON FESTSETZUNGEN
zur 4. Änderung des Bebauungsplanes 'Wasserriss - Neufassung'

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Wasserriss - Neufassung' in der rechtskräftigen Fassung der 3. Änderung werden geändert.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Das bisher als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzte Flurstück 3/1 in Flur 1 der Gemarkung Ober-Flörsheim wird in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 5 BauNVO umgewidmet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

- Es wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (**GRZ**) festgesetzt (*s. Planeinschrieb*).
- Es wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO eine Geschossflächenzahl (**GFZ**) festgesetzt (*s. Planeinschrieb*). Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen (nicht nur Vollgeschosse) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume einschl. ihrer Umfassungswände ganz gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen.
- Es wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.
Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Baugrundstückes.
 - Maximale Traufhöhe (**TH**): *s. Planeinschrieb*. Die festgesetzte Höhe gilt auch für Gebäuderücksprünge und für Zwerchhäuser, nicht aber für Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchiegel.
 - Maximale Firsthöhe (**FH**): *s. Planeinschrieb*.
 - Maximale Sockelhöhe: Die Höhe des Kellergeschosses darf 1,0m, gemessen vom gewachsenen Boden zur OK Kellergeschossdecke, betragen.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt (*s. Planeinschrieb*).

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

- Es wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
- Zulässig sind – je nach Plan-Festsetzung – Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO):

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Wegen von 3 Metern aufweisen.

5. Garagen (§ 12 BauNVO)

- Garagen müssen einen Abstand zur äußeren Erschließungsstraße (Blücherring) von mindestens 6,0 m aufweisen.

6. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude (pro Einzel- und pro Doppelhaus, somit 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte) zulässig.

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

Die Verkehrsnebenflächen, z.B. Parkflächen sowie die Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen zur Minderung des Eingriffes in den Wasserhaushalt nicht voll versiegelt werden. Sie müssen einen Mindestanteil von 20% an offenen (durchsickerbaren) Flächen aufweisen. Geeignet sind z.B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite > 2 cm), wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen.

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft instand zu halten. Aus landschaftspflegerischen und gestalterischen Gründen sowie zur Erfüllung der ökologischen Ausgleichsfunktionen sind pro 100 qm ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaumhochstamm oder 5 Sträucher aus der Pflanzenliste des Ursprungs-Bebauungsplanes zu pflanzen.
Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
- Oberirdische Stellplatzanlagen sind mind. 2,50 m breiten Pflanzstreifen zu gliedern und mit Gehölzen aus der Pflanzenliste des Ursprungs-Bebauungsplanes einzugrünen. Für jeweils 4 Stellplätze ist ein Baum I. Ordnung aus der Pflanzenliste zu pflanzen.
Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
- Mindestens 20% der Wandflächen an Wohnhäusern und mindestens 25% der Wandflächen an Garagen oder sonst. Nebengebäuden sind aus siedlungsökologischen und gestalterischen Gründen in geeigneter Weise flächig gemäß der Wandbegrünungs-Arten in der Pflanzenliste des Ursprungs-Bebauungsplanes zu begrünen.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rh.-Pfalz)

- 9.1 Die unter Ziffer 2.1.0 bisher getroffene Festsetzung "*Dachaufbauten und Kniestöcke bis 1,00m Höhe sind bei eingeschossigen Wohnhäusern zulässig*" wird gestrichen. Kniestöcke sind ohne Höhenbeschränkung bei allen Gebäuden zulässig.
- 9.2 Die unter Ziffer 2.1.0 bisher getroffene Festsetzung "*Flachdächer finden für Garagen und Nebengebäude und Nebenanlagen (Trafo etc.) keine Zulassung*" wird geändert in den Satz: "*Flachdächer sind bei Garagen (einschließlich Carports) und Nebengebäuden sowie Nebenanlagen (Trafogebäude etc.) nur als begrünte Flachdächer zulässig*".
- 9.3 Ansonsten gelten sämtliche übrigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz) des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

10. Herausnahme der privaten Grünfläche

Die bisher als private Grünfläche festgesetzte, 5m breite Teilfläche am östlichen Rand des Flurstücks 3/1 entfällt. Auch diese Teilfläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Vorgaben für diese private Grünfläche werden für das Grundstück aufgehoben.

11. Herausnahme der festgesetzten Pflanzung eines Einzelbaumes entlang des Blücherrings

Einer der vier bisher entlang des Blücherrings festgesetzten Einzelbäume (neu zu pflanzen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB) entfällt.

12. Umwelt- bzw. naturschutzfachliche Kompensation

Der infolge der Umplanung entstehende naturschutzfachliche Kompensationsbedarf wird durch die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Flur 1, Flst. 641 teilweise; 959qm groß) in Geltungsbereich B der vorliegenden Änderung gedeckt.

Die auf dieser Teilfläche durchzuführenden Maßnahmen sind in Plan 2 (Entwicklungskonzeption) für die 'Ökokonto-Fläche Nr. 2' der Ortsgemeinde Ober-Flörsheim vom Januar 2005 (DÖRHÖFER & PARTNER) festgelegt. Nach den dort getroffenen Vorgaben sind die bisherigen Ackerflächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als Baum überstellte, blütenreiche Extensivwiesen mit ruderalen Saumstreifen zu entwickeln, um als Teilbereich des geplanten Grünzuges auf der ehemals als Umgehungsstraße vorgesehenen Fläche zu dienen.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

**Die vorliegende Arbeitsfassung des Bebauungsplantextes wurde
im Auftrag der Ortsgemeinde Ober-Flörsheim erstellt von**



DÖRHÖFER & PARTNER
Bauleitplanung • Landschaftsplanung • Objektplanung
Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de