

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I Seite 1950).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 Seite 58).
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.02.1990 (BGBl. I Seite 205), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I Seite 1950).
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I Seite 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I, Seite 1950).
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I Seite 466), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBL. I Seite 1950).
8. Landesgesetz über Naturschutz und Landespflge (Landespflgegesetz LPfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.1979 (GVBl. Seite 36), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 30. November 2000 (GVBl. Seite 504).
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz-LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.1990 (GVBl. Seite 11), zuletzt geändert durch Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 05.04.1995 (GVBl. Seite 69)
10. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Nov. 1996 (BGBl. I Seite 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I Seite 1950).
11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO), in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 06.07.1998 (GVBl. Seite 171).

Textfestsetzungen:

Maß der baulichen Nutzung im WA:

Grund- und Geschossflächen 0,3 (0,6) soweit die aus planerischen Gründen zeichnerisch festgelegten, bebaubaren Flächen nicht eine geringere Ausnutzung ergeben. Eingeschossige, offene Bauweise.

Art der baulichen Nutzung im WA:

§ 4 Abs. Nr. 1-2 und Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung im MA:

Grund- und Geschossflächen 0,4 (0,8) soweit die aus planerischen Gründen zeichnerisch festgelegten, bebaubaren Flächen nicht eine geringere Ausnutzung ergeben. Eingeschossige, offene Bauweise.

Art der baulichen Nutzung im MA:

§ 4 Abs. Nr. 1-2 und Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung im MI:

Grund- und Geschossflächen 0,4 (0,8) soweit die aus planerischen Gründen zeichnerisch festgelegten, bebaubaren Flächen nicht eine geringere Ausnutzung ergeben. Zweigeschossige, offene Bauweise.

Art der baulichen Nutzung im MI:

§ 6 (2) 1. - 5. BauNVO

Maß der baulichen Nutzung im SO:

Grund- und Geschossflächen 0,4 (0,8) soweit die aus planerischen Gründen zeichnerisch festgelegten, bebaubaren Flächen nicht eine geringere Ausnutzung ergeben. Zweigeschossige, offene Bauweise.

Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet:

1. Winzerhöfe und die dazugehörigen Wohnungen
2. sonstige Wohngebäude und Ferienwohnungen
3. weinbauliche Nebenerwerbsbetriebe als Nebenanlagen zu den Anlagen nach Ziffer 2
4. Gebäude und Räume für freie Berufe als Zubehör zu den o. g. zulässigen Gebäuden gem. § 13 BauNVO
5. Gartenbaubetriebe
6. Sonstige, bzw. nicht störende Gewerbebetriebe

In den ausgewiesenen Bauflächen in der 22 m Schutzzone (SO - Fläche) der 110 KV-Leitung sind KEINE Wohngebäude zulässig, sondern zulässig sind nur: Garagen u. Nebenanlagen bis 3 m Bauhöhe u. fester Bedachung (z. B. Beton, Kies, Stahl).

Dachform: Sattel- und Walmdächer

Dachneigung: 25° - 45°

Dachdeckung: Zugelassen sind nur Grautöne RAL 7000 - 7040.

Gauppen: Zulässig, jedoch Gesamtfassadenanteil ≤60% der Traufhöhe und Abstand von den Giebelwänden von ≥1,5m.

Drempel: Drempel zulässig, nur bei I-geschossiger Bauweise

Sockelhöhen:

Sichtbare Sockelhöhen sind bis 50 cm über OK Straße bzw. OK Urgelände zulässig. Die Sockelhöhe ist definiert als die Höhendifferenz zwischen OK Erdboden und OK der nächstliegenden Decke bzw. Kellerboden.

Fassadengestaltung: keine Imitationsbaustoffe

Garagen und Nebenanlagen:

Garagen sind nur als eingeschossige Baukörper oder als Kellergarage zulässig. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinien und Vorderkante Garage muss in Einfahrtrichtung mindestens 5,00 m betragen.

Gebäudestellung im Gelände:

Bereich (A) (oberhalb und unterhalb der Straße) II-geschossig:

Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf straßenseitig max. 6,50 m über Oberkante Straße und die Firsthöhe darf max. 11 m über OK Straße liegen. Notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen max. 1,5 m hoch bzw. tief werden.

Bereich (B) (unterhalb der Straße) I-geschossig:

Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf bergseitig (Straßenseite) max. 4,75 m über Oberkante Straße liegen. Die Firsthöhe darf max. 8,75 m über OK Straße liegen.

Notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen max. 1,50 m hoch bzw. tief werden.

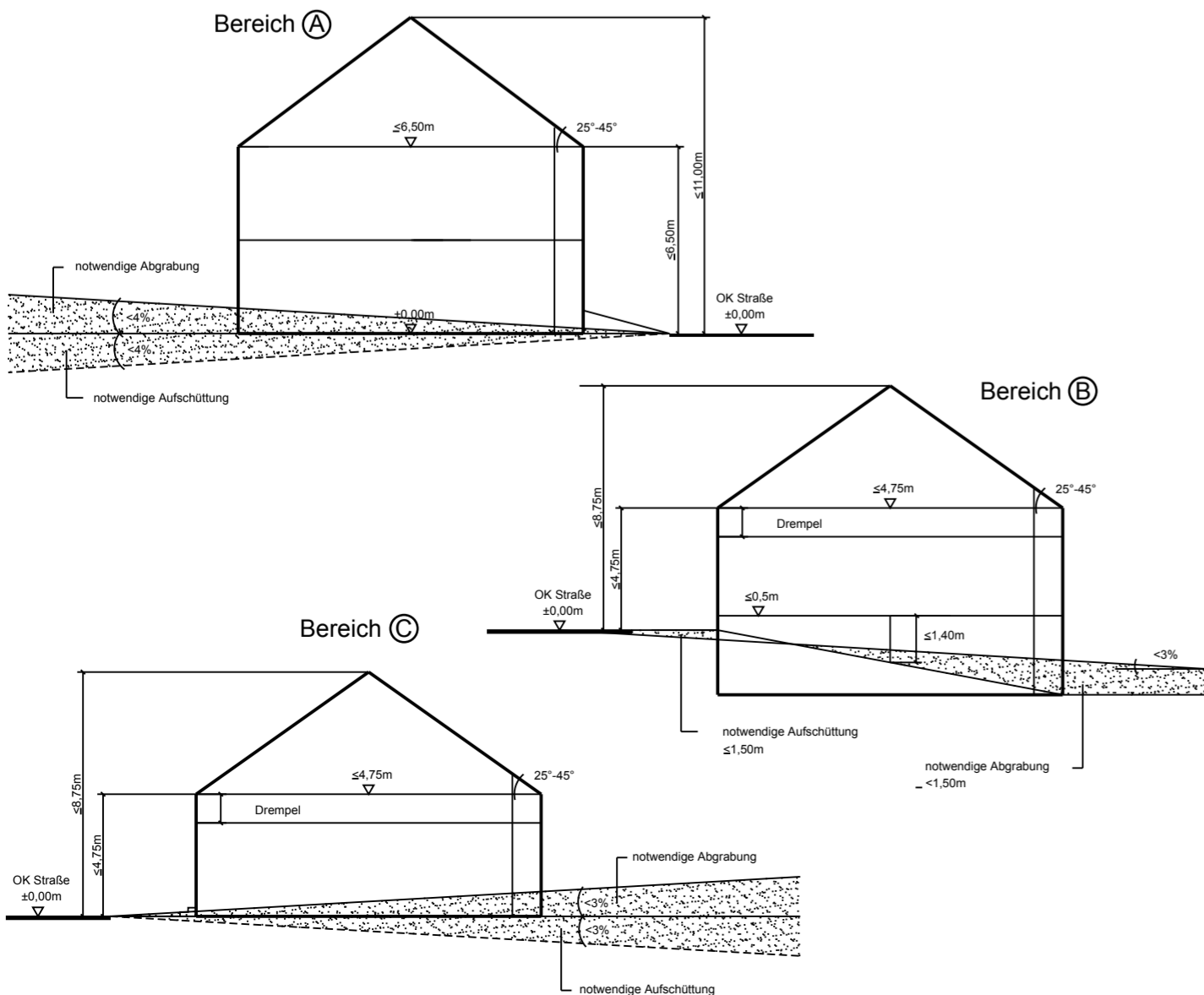
Bereich (C) (oberhalb der Straße) I-geschossig:

Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf straßenseitig max. 4,75 m über Oberkante Straße liegen. Die Firsthöhe darf max. 8,75 m über OK Straße liegen.

Notwendige Abgrabungen oder Aufschüttungen dürfen max. 1,50 m tief werden.

Höhenbezugspunkt OK Straße ist jeweils die NN Höhe Straßenrand der Straßenstation in Gebäudemitte der vorliegenden Straßenplanung bzw. der bereits fertiggestellten neuen Straße.

Die für die Anlage der Straßen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.



Textfestsetzung:

Das Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken in flachen Rückhaltegräben oder in Zisternen (zur privaten Nutzung) zunächst zu speichern.

Das Speichervolumen muß mind. 50 l/m² befestigte Fläche betragen.

Über Überlaufschwellen kann zu Zeiten von intensiven und lang anhaltenden Niederschlägen das in den Mulden gesammelte Oberflächenwasser an das öffentliche Entwässerungsgrabensystem abgeleitet werden.

Die Mulden müssen jedoch einen ausreichenden Abstand (> 6 m) zu den Nachbargrundstücken haben.

nachrichtlich:

Beurteilung der Untersuchungsergebnisse hinsichtlich der Gründung neu zu errichtender Gebäude.

Nach Fertigstellung der einzelnen Erschließungsflächen liegt im Südteil (Schurf 1 bis 3) ein 'ausreichend tragfähiger' Baugrund für Gebäudegründungen mit und ohne Unterkellerung vor.

In zugsicherer Gründungstiefe werden die Kaufinteressen zulässige Bodenpressungen von > 200 KN/m² festgesetzt werden. Dies gilt für körnliche, wenig setzungsempfindliche Gebäudegründungen.

Baugrubenböschungen sind gegen Witterungseinflüsse zu schützen (z. B. Einsatz von Baufolie).

Je nach der Gründungstiefe der geplanten Bauwerke müssen erdberührende Bauteile gegen normale Bodenfeuchtigkeit oder gegen drückendes Schichtwasser dauerelastisch isoliert und gegen mechanische Beschädigungen durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. Hierzu gehört auch die Anordnung einer kapillarbrechenden Schicht unter Fußböden und Bodenplatten und einer Ringdrainage mit Anschluss an die Vorflut (s. DIN 4117).

Im Nordteil kann bei Gebäudegründungen ohne Unterkellerung die Gründungssohle im Bereich der nicht ausreichend tragfähigen Deck-/Hochflutlehme liegen. Hier ist ein partieller Bodenaustausch und der Einsatz einer Bodenplatte erforderlich.

Die Gebäude können mit einer Bodenpressung von 100 KN/m² und einer Bodenpressung von 20 MN/m² gegründet werden.

Im Talauenbereich ist wegen der zu erwartenden hohen Grundwasserstände eine Unterkellerung der Gebäude ohne druckwasserhaltende Abdichtung der Bauwerke (= weiße Wanne) nicht durchführbar.

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB]

1.1 Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Private oder öffentliche Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen und Fußwege sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen o. ä.

1.3 Auf der mit **A 1** gekennzeichneten Fläche sind - unter Erarbeitung eines qualifizierten Ausführungsplanes im Rahmen des erforderlichen Genehmigungsverfahrens - folgende landespflegerische Maßnahmen umzusetzen:

Bach

- In den Gräben sind die Sohlshalen zu entfernen, ggf. erforderliche Sohl Sicherungen müssen durch Wasserbausteine in unregelmäßiger Lagerung erfolgen.
- Das Gewässer ist in ein leicht mäandrierendes Bett zu verlegen.
- Im Wasserwechselbereich sind Initialpflanzungen von Röhrichtarten einzubringen.

Ufer

- Die Uferböschungen sind in unterschiedlichen Neigungen zwischen 1:3 und 1:5 abzuflachen und mit einer Saatgutmischung für frische bis feuchte Standorte einzusäen.
- Im Bereich der Ufer und der Wasserwechselzone sind Erlen und Eschen (Heister, 200-250, 2xv, o. B.) einzeln und in Gruppen anzupflanzen (1 Baum je 150 m² Fläche). Die Sicherheitsvorschriften im Bereich der Stromleitungen sind zu berücksichtigen.

1.4 Auf der mit **A 2** gekennzeichneten Fläche sind - unter Erarbeitung eines qualifizierten Ausführungsplanes - als ökologisch orientierte, parkähnliche Grünanlage zu gestalten, wobei folgende Maßnahmen zu berücksichtigen sind:

- Die Flächen sind nach entsprechender Bodenvorbereitung mit einer kräuter- u. blütenreichen Saatgutmischung für Wiesen mittlerer Standorte einzusäen. Die Grünflächen sind nachfolgend extensiv zu pflegen, d. h. max. zweimalige Mahd pro Jahr (Erstmahd: nach 15.06.) mit Abräumen des Mähgutes.
- In den einzelnen Teilen der Grünanlage ist je 100 m² Fläche ein Laubbäum (möglichst fruchttragend) einzeln oder in kleinen Gruppen anzupflanzen. Die Sicherheitsbestimmungen im Bereich der Stromleitungen sind einzuhalten. Als Arten können z. B. verwendet werden: Eberesche (Sorbus aucuparia), Elsbeere (Sorbus torminalis), Speierling (Sorbus domestica), Stieleiche (Quercus robur), Roßkastanie (Aesculus hippocastaneum), Vogelkirsche (Prunus avium) oder Obstbäume lokaler Nutzsorben, bzw. Wildobstsorten; [Hochstamm, 3xv, 14-16, m. Db.]

1.5 Auf der mit **A 3** gekennzeichneten Fläche sind - unter Erstellung eines qualifizierten Ausführungsplanes - folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Bei der Errichtung der Retentionsanlagen sind folgende landespflegerische Belange umzusetzen:
 - o Die Becken sind als flache Erdmulden mit einer maximalen Tiefe von 0,3 bis 0,4 m auszubilden.
 - o Die Böschungen, die sich harmonisch an das Urgelände anschließen sollen, sind flach auszugestalten (Neigung 1:4 und flacher) und lang auszuziehen.
 - o Auf eine Umzäunung muß verzichtet werden.
 - o Nicht Abschlüssen der Bauarbeiten ist die Fläche mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen magerer Standorte einzusäen und nachfolgend extensiv zu pflegen:
 - o Mahd: max. 2-mal / Jahr - nach 15. Juni und nach 15. September, Abtransport des Mähgutes, entlang flächiger Düngereinsatz.
- Keil des Wirtschaftsweges sind - entsprechend der im B-Plan dargestellten Standorte - 22 Eschen (Fraxinus excelsior - Hochstamm, 10-12 cm, 2xv, o. B.) anzupflanzen.

1.6 Auf der mit **A 5** und **A 6** gekennzeichneten Fläche sind - unter Erstellung eines qualifizierten Ausführungsplanes folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Die gekennzeichneten anzupflanzenden Bäume können in ihrem Standort seitwärts um +/- 2 m verschoben werden. Es sind pro Grundstücksgrenze, bzw. Entwässerungsstrang die gleiche Art entsprechend der Artenliste Pkt. 2.4 zu verwenden.
- Ausgleichsmaßnahme A 5: Anpflanzung von 27 Laubbäumen im Bereich der Entwässerungsmulden
- Ausgleichsmaßnahme A 6: Anpflanzung von 14 Laubbäumen - Private Maßnahme.

2. Pflanzbindungen / Pflanzpflichten [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]

2.1 Die gekennzeichneten, anzupflanzenden Bäume (Ausgleichsmaßnahme A 5 tlw. u. A 6) können in ihrem Standort seitwärts um +/- 2 m verschoben werden. Es sind pro Straßenzug, Entwässerungsstrang, bzw. Baugrundstücksgrenze die gleiche Art entsprechend der Artenliste Pkt. 4 zu verwenden.

2.2 Pro Baugrundstück ist ein mittelgroßer Laubbäum (Ausgleichsmaßnahme A 5 tlw.) anzupflanzen.

2.3 Zur Begrünung der häußlichen Außenanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist nur als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteils) zulässig. Hecken aus Nadelgehölz sind unzulässig.

2.4 Für die Pflanzmaßnahmen gem. Punkt 1 und 2 sind folgende Arten zu verwenden:
Ahorn (Acer in Arten), Eberesche (Sorbus aucuparia), Elsbeere (Sorbus torminalis), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche, (Prunus avium in Sorten), Kirsch-Pflaume (Prunus cerasifera), Mehlbeere (Sorbus aria), Roßkastanie (Aesculus hippocastaneum), Rotdorn (Crataegus laevigata "Paul's Scarlett"), Scharlach-Eiche (Quercus coccinea), Speierling (Sorbus domestica), Winterlinde (Tilia cordata) [Hochstamm, 3xv, 12-14]

3. Umsetzung und Zuordnung [§§ 1a, 9 (1) Satz 2 BauGB]

3.1 Die Maßnahmen sind umzusetzen, gem.

- Pkt. 1.3 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des ersten Abschnittes der Erschließungsstraße.
- Pkt. 1.4 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Parkplätze.
- Pkt. 1.5 in der ersten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Retentionsanlagen.
- Pkt. 2.1 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der jeweils zugeordneten Gebäude und der Entwässerungsmulden bzw. in der ersten Pflanzperiode nach Endstufenausbau des jeweiligen Straßenabschnittes durchzuführen.
- Pkt. 2.2 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

3.2 Die Maßnahmen gem. Pkt. 1.3 (A 1), 1.4 (A 2) und 1.5 (A 3) sind zu 26 % der Erschließungsstraße und zu 74 % den Baugrundstücken zuzuordnen.

Die Maßnahmen gem. Pkt. 2.1 und 2.2 (A 5, A 6) sind jeweils zu 100 % der zugeordneten Fläche (Straße, Entwässerungsgraben, Baugrundstück) zugeordnet.

4. Hinweise

4.1 Mutterboden, der bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in vorbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gilt DIN 18915 in aktueller Fassung.

4.2 Das unbelastete Oberflächenwasser aus der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes und die entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinden zu berücksichtigen.

4.3 Außerhalb des Geltungsbereiches (Gem. Monzel, Flu 19) wird die Ausgleichsmaßnahme A 4 durchgeführt. Die geplanten Maßnahmen sind im Planungsbeitrag (Fachlicher Beitrag zur Begründung) erläutert. Die externe Maßnahme A 4 ist zu 26 % der Erschließungsstraße und zu 74 % der Baugrundstücken zuzuordnen.

4.4 Unter Umständen müssen Straßenleuchten entlang der Straßengrenzen vor den Anwesen errichtet werden, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.