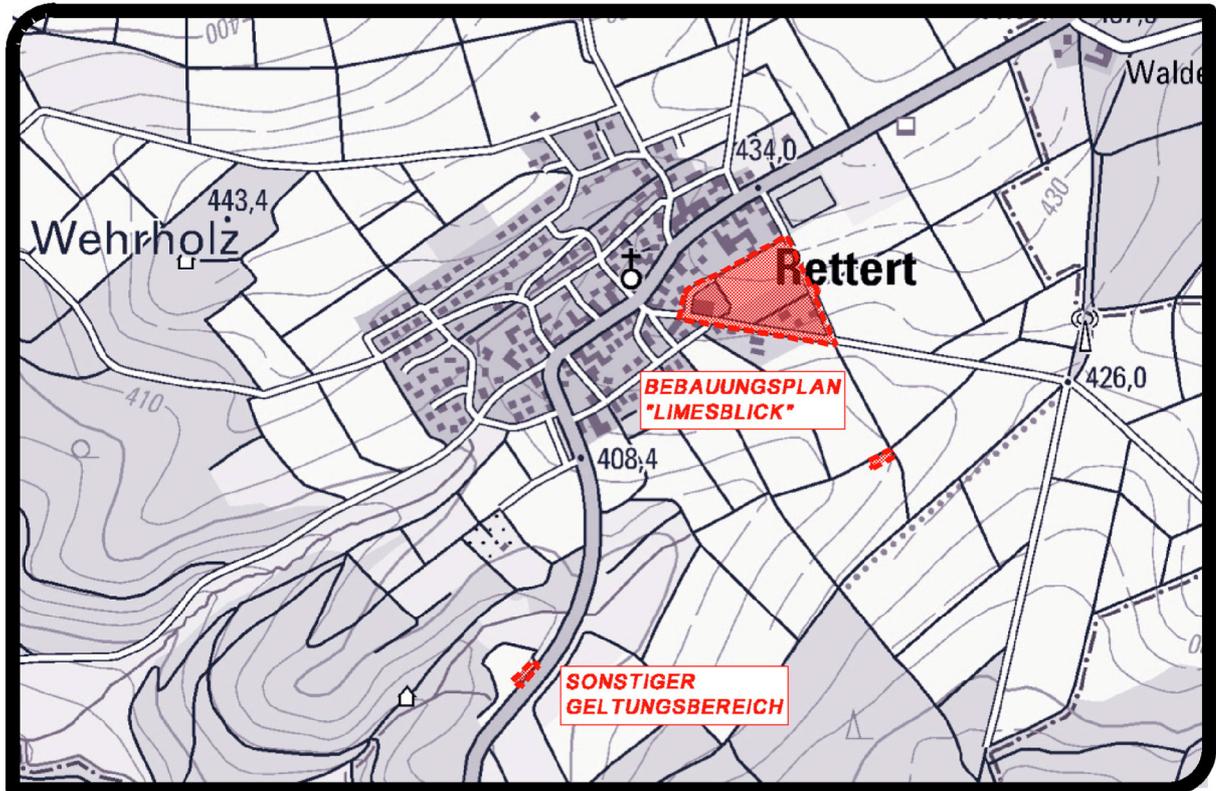


# ÜBERSICHT



## BEBAUUNGSPLAN "LIMESBLICK"

ORTSGEMEINDE RETTERT  
VERBANDSGEMEINDE AAR-EINRICH

STAND: SCHLUSSFASSUNG NACH § 10 BAUGB

MASSTAB: 1:2.000

FORMAT: DIN A4

PROJ.-NR.: 12 530

DATUM: 05.02.2020

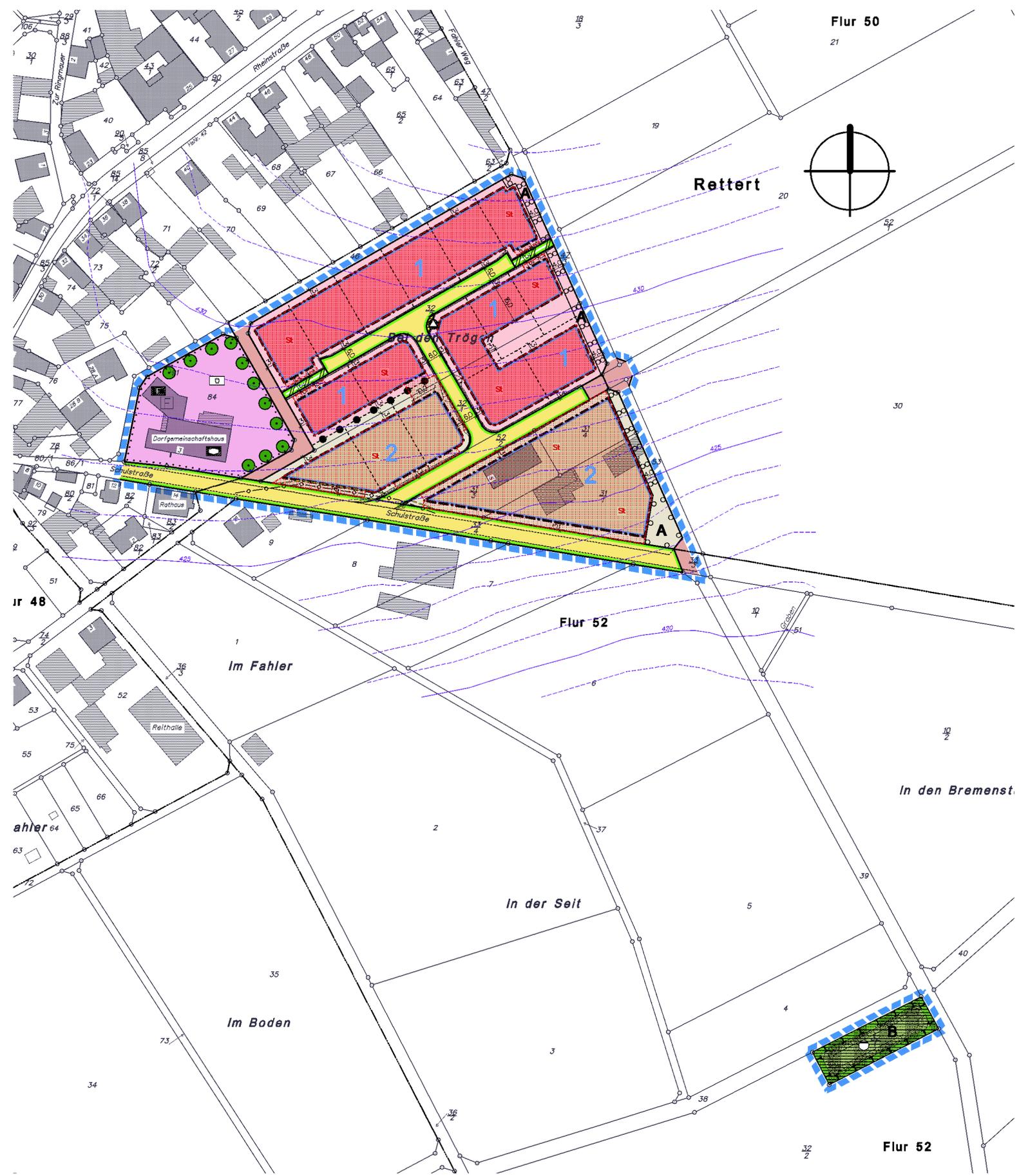
BEARBEITUNG:

**KARST** INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 02605/9636-0  
TELEFAX 02605/9636-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de



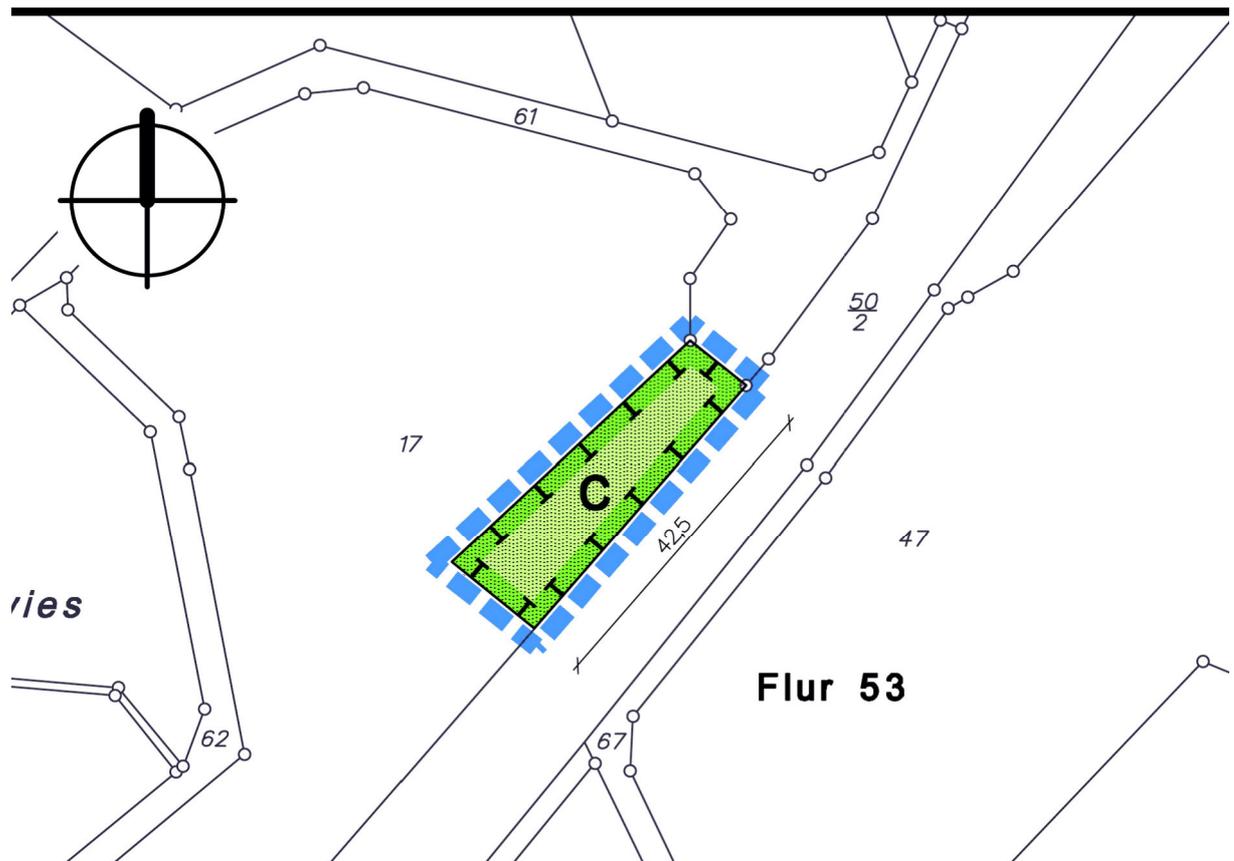
## NUTZUNGSSCHABLONEN

<b>1</b>	
<b>ART DER BAUL. NUTZUNG</b> <b>WA</b>	<b>HÖHE DER BALL. ANLAGEN</b> <b>II</b> THmax=6,50m FHmax=10,50m
<b>GRUNDFLÄCHENZAHL.</b> <b>0,3</b>	<b>GESCHOSSFLÄCHENZAHL.</b> <b>0,6</b>
<b>BAUWEISE</b> 	<b>DACHFORM</b> gen. Dächer/ 10° bis 48°

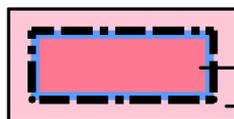
<b>2</b>	
<b>ART DER BAUL. NUTZUNG</b> <b>MI</b>	<b>HÖHE DER BALL. ANLAGEN</b> <b>II</b> THmax=6,50m FHmax=11,00m
<b>GRUNDFLÄCHENZAHL.</b> <b>0,4</b>	<b>GESCHOSSFLÄCHENZAHL.</b> <b>0,8</b>
<b>BAUWEISE</b> 	<b>DACHFORM</b> gen. Dächer/ 10° bis 48°

## SONSTIGER GELTUNGSBEREICH

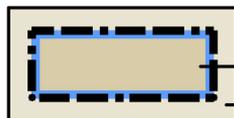
GEMARKUNG RETTERT - FLUR 53 - FLURSTÜCK 17 tlw.  
ca. 500 m<sup>2</sup> M. 1:1.000



## ZEICHENERKLÄRUNG



WA = Allgemeines Wohngebiet  
 überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche



MI = Mischgebiet  
 überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

z.B. 0,3

Grundflächenzahl GRZ max.

z.B. (0,6)

Geschoßflächenzahl GFZ max.

II

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

TH=6,50m

Höhe baulicher Anlagen (TH=Traufhöhe)

z.B. FH=10,50m

Höhe baulicher Anlagen (FH = Firsthöhe)



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Flächen für den Gemeinbedarf  
 – Dorfgemeinschaftshaus, Freiwillige Feuerwehr, Spielplatz –



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



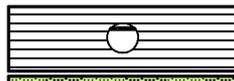
Fußweg



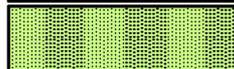
Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers



Flächen für die Abfallentsorgung  
 Mülltonnensammelstelle



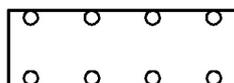
Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung



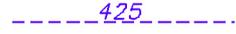
Öffentliche Grünfläche



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

	Erhalt von Bäumen
z.B. <b>A</b>	Ordnungsbereich für die Landespflege
—◇—◇—◇—◇—	bestehender Schmutzwasserkanal
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten Entsorgungsträger (Verbandsgemeindewerke Aar-Einrich)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
z.B. <b>1</b>	Ordnungsziffer
	empfohlene Grundstücksgrenze
	Wirtschaftsweg
	nicht eingemessener Fahrbahnrand
	Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)
	Flurgrenze
	Höhenschichtlinie z.B. 425 m ü. NHN

## TEXTFESTSETZUNGEN

### 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

##### 1.1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)

*Ordnungsbereich 1: WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.*

*Ordnungsbereich 2: MI –Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO*

##### 1.1.2 ZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM WA (ORDNUNGSBEREICH 1) (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)

*Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 5 und 5 BauNVO*

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

*sind nicht zulässig.*

##### 1.1.3 ZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM MI (ORDNUNGSBEREICH 2) (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)

*Nutzungen im Sinne von § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten außerhalb von überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebiets) sind nicht zulässig.*

*Anlagen die im Sinne von § 14 (2) BauNVO der Versorgung des Baugebietes dienen sind im Ordnungsbereich 2 ausnahmsweise zulässig.*

#### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 – 21 a BauNVO)

##### 1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

*Ordnungsbereich 1: max. 0,3*

*Ordnungsbereich 2: max. 0,4*

### 1.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

Ordnungsbereich 1: max. 0,6

Ordnungsbereich 2: max. 0,8

### 1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

Maximal II Vollgeschosse.

### 1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Ordnungsbereich 1: Traufhöhe max. 6,50 m

Firsthöhe max. 10,50 m

Die Erweiterung bestehender Gebäude ist von der Festsetzung ausgenommen.

Ordnungsbereich 2: Traufhöhe max. 6,50 m

Firsthöhe max. 11,00 m

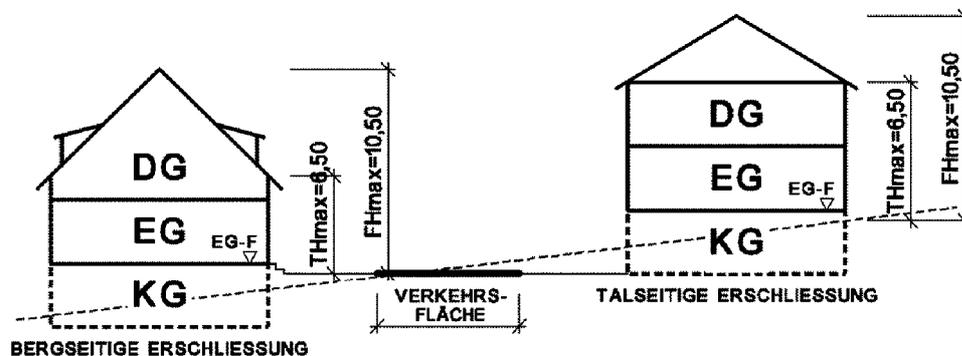
Als unterer Maßbezugspunkt gilt:

Im Ordnungsbereich 1 bei bergseitiger Erschließung die höchste an das Baugrundstück angrenzende erschließende Verkehrsfläche. Bei talseitiger Erschließung das höchste an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände. Bei Mehrfacherschließung eines Baugrundstückes oder nicht eindeutig zuordenbarer Erschließung gilt der Fall der bergseitigen Erschließung.

Im Ordnungsbereich 2 gilt das höchste an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.

Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. zwischen Oberkante Dachhaut am First (Firsthöhe) und dem jeweils zugehörigen Maßbezugspunkt gemessen.

### ORDNUNGSBEREICH 1



### ORDNUNGSBEREICH 2

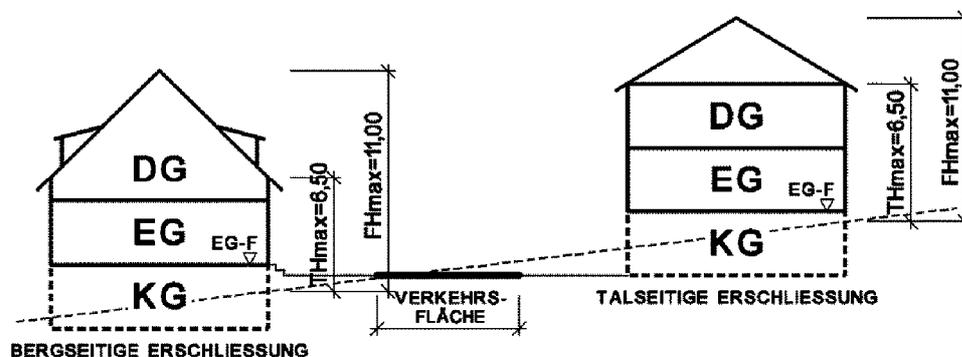


Abb.: Systemskizze zur Höhenfestsetzung

#### 1.3 BAUWEISE ( § 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### 1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN ( § 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

## **1.5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN ( § 9 (1) Ziffer 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)**

*Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.*

*Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A).*

*Ausnahmsweise ist innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereichs A) die Errichtung von Anlagen zur Grundstückseinfriedung zulässig.*

## **1.6 MINDESTGRÖSSEN DER BAUGRUNDSTÜCKE ( § 9 (1) Ziffer 3 BauGB)**

*Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 450 m<sup>2</sup> nach § 9 I Nr. 3 BauGB festgesetzt.*

## **1.7 FLÄCHEN ZUR ABFALLBESEITIGUNG ( § 9 (1) 14 BauGB)**

*Im Ordnungsbereich 1 werden Flächen für die Müllabholung festgesetzt.*

## **1.8 FÜHRUNG VON VERSORGENSLEITUNGEN ( § 9 (1) Ziffer 13 BauGB)**

*Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.*

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und 2 und § 88 (6) LBauO)

#### 2.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHGESTALTUNG

*Zulässig ist nur das geneigte Dach. Die Dachneigung wird mit 10° - 48° festgesetzt.*

*Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform frei.*

*Zur Dacheindeckung sind nur die RAL-Farbtöne 7015, 7016, 7021 – 7026 mit Ausnahme 7023 sowie die RAL-Farbtöne 9004, 9005, 9011 und 9017 zu verwenden. Im Benehmen mit der Ortsgemeinde Rettert können andere Farbtöne ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie sich nicht gravierend von den festgesetzten RAL-Farbtönen unterscheiden.*

*Hinweis: Dachbegrünungen und Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig.*

### 2.2 ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE (§ 88 (1) Ziffer 8 i.V.m. § 47 LBauO)

*Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.*

### **3 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR DIE NIEDERSCHLAGSWASSER-BESEITIGUNG (§ 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB)**

##### **3.1.1 ORDNUNGSBEREICH B – ÖFFENTLICHE VERSICKERUNGSFLÄCHE**

*Für die Rückhaltung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers ist im Ordnungsbereich B ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken als naturnah gestaltetes Erdbecken anzulegen. Im Randbereich des Beckens sind heimische und standortgerechte Sträucher zu pflanzen.*

*Die Freiflächen innerhalb der Mulde und im Randbereich sind als Extensivwiese zu entwickeln.*

*Artenauswahl Sträucher: Schlehe, Liguster, Schwarzer Holunder, Weißdorn (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).*

##### **3.1.2 ORDNUNGSBEREICH C – ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVEN WILD-OBSTWIESE**

*Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ist als extensiv genutzte Wildobstwiese zu entwickeln.*

*Dazu ist die Fläche mit dem Regiosaatgut FLL RSM Regio Grundmischung einzusäen und je 100 m<sup>2</sup> Fläche 1 Wildobstbaum zu pflanzen.*

*Hinweise: Die Flächen sind ein- bis zweimal im Jahr nicht vor Mitte Juni zu mähen und das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.*

*Pflanzempfehlungen zu Wildobstarten: Wildbirne (*Pyus pyraeaster*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Wildkirsche (*Prunus avium*).*

## **3.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)**

### **3.2.1 RANDLICHE EINGRÜNUNG – ORDNUNGSBEREICH A**

*Entlang der hinteren Grundstücksgrenze ist im Ordnungsbereich A eine dichte Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> sind 2 Bäume II. Größenordnung bzw. 2 Obstbäume und 10 Sträucher zu setzen. Auf der dem Baugrundstück abgewandten Seite ist ein Krautsaum zu entwickeln.*

*Artenauswahl: Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder; Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).*

### **3.2.2 BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**

*Mindestens 20 % des jeweiligen Baugrundstücks sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen, vorzugsweise an der rückwärtigen Parzellengrenze. Pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und 10 Sträucher zu setzen. Die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen des Ordnungsbereichs A werden auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet.*

*Artenauswahl: Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Schlehe; Sortenauswahl: Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetsche, Braune Leberkirsche, Großer Rheinischer Bohnapfel (detaillierte Pflanzlisten siehe Begründung).*

## **3.3 ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25b BauGB)**

*Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume sind durch fachgerechte Schnittpflege dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind bei Verlust zu ersetzen.*

## HINWEISE

**Rückhaltung von Niederschlagswasser:** Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen."

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist möglichst dort selbst in Mulden zurückzuhalten bzw. zu versickern. Es werden mindestens 5 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche als Rückhaltevolumen empfohlen. Alternativ ist der Bau von Zisternen mit einem Einstauvolumen von 5 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche möglich.

Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken Aar-Einrich und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

**Artenschutzrechtliche Hinweise:** Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutz-rechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Sind Bäume mit Höhlen betroffen, sind die Höhlen vor den Rodungsmaßnahmen von einem Sachverständigen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen und ggf. notwendige Rettungsmaßnahmen einzuleiten.

Sind großflächige Glasfronten oder andere spiegelnde Gebäudefronten geplant, sollten diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag geschützt werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, flächiges Aufbringen von Markierungen o.ä.).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie von Kollisionen zwischen dem Straßenverkehr und insektenjagenden Fledermäusen, wird die Verwendung insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung empfohlen (z.B. LED Technik). Es wird empfohlen, ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur zwischen 3.000 und 4.000 Kelvin zu verwenden sowie Lampengehäuse, die kein Licht nach oben ausstrahlen.

**Bodenschutz:** Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

**Eingriffe in den Baugrund:** Bei Eingriffen in 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), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) sowie DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

**Baumschutz:** Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

**Wasserdurchlässige Beläge:** Gebäudezwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.) zu befestigen, um eine Versickerung zu gewährleisten.

**Denkmalschutz:** Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de)), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.

**Landwirtschaftliche Vorbelastung:** Das Plangebiet liegt im Randbereich landwirtschaftlich geprägter Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

**Immissionsschutz:** Das Baugebiet „Limesblick“ liegt in unmittelbarer östlicher Nachbarschaft zum Dorfgemeinschaftshaus. Aufgrund der Situationsgebundenheit des Standorts ist im Plangebiet von Emissionen auszugehen, die durch Veranstaltungen im Dorfgemeinschaftshaus verursacht werden. Ebenfalls befinden sich bereits zwei gewerbliche Betriebe im Ordnungsbereich 2 (Mischgebiet). Hiervon können Schallemissionen im rechtlich zulässigen Rahmen ausgehen, es besteht somit eine Vorbelastung. Weil diese Tatbestände bei Besiedlung des Plangebiets „Limesblick“ bekannt sind, können immissionsschutztechnisch begründete Schadensersatzanforderungen an die Gemeinde nicht gestellt werden.

**Abstände zu Versorgungsanlagen der Süwag Netzservice GmbH:** Baumpflanzungen müssen einen Abstand von 2,50 m zu den Versorgungsanlagen einhalten. Bei einem geringeren Abstand sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegungstiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei diesen Schutzmaßnahmen kann der Abstand auf 0,50 m verringert werden.

**Höhenschichtlinien:** Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

**Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans:** Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz- (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).