

# GEMEINDE OLZHEIM

## BEBAUUNGSPLAN 'AM LINN'

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Inhaltsverzeichnis:

<b>1</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	3
1.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	3
1.1.3	Höhenlage der Baukörper.....	4
<b>1.2</b>	<b>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3</b>	<b>FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN.....</b>	<b>5</b>
<b>1.4</b>	<b>FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG.....</b>	<b>5</b>
<b>1.5</b>	<b>VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG .....</b>	<b>5</b>
1.5.1	Verkehrsberuhigter Bereich .....	5
1.5.2	Fußgängerbereich .....	5
<b>1.6</b>	<b>FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>6</b>
1.6.1	Wasserdurchlässige Beläge .....	6
1.6.2	Uferrandstreifen entlang des Wambaches (Ordnungsbereiche A1, A2 und A3).....	6
1.6.3	Grünland-Extensivierung (Ordnungsbereiche B1 und B2).....	6
<b>1.7</b>	<b>MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN..... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.</b>	
<b>1.8</b>	<b>FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN .....</b>	<b>7</b>
1.8.1	Anpflanzen von Alleebäumen in den Verkehrsflächen.....	7
1.8.2	Randliche Eingrünung (Ordnungsbereich C) .....	7
1.8.3	Schutzhecken (Ordnungsbereiche D) .....	7

1.8.4	Innere Durchgrünung der Wohngebiete .....	7
1.8.5	Fassadenbegrünung .....	7
1.8.6	Extensive Dachbegrünung .....	7
<b>1.9</b>	<b>SONSTIGE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>8</b>
1.9.1	Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen .....	8
1.9.2	Zu verwendende Arten und Pflanzqualitäten .....	9
<b>1.10</b>	<b>DIE FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND .....</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ .....</b>	<b>9</b>
<b>2.1</b>	<b>ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN .....</b>	<b>9</b>
2.1.1	Dachform .....	9
2.1.2	Dachneigung .....	9
2.1.3	Dachaufbauten .....	9
2.1.4	Dacheindeckung .....	10
2.1.5	Fassaden- und Wandgestaltung .....	10
2.1.6	Farbgebung .....	10
2.1.7	Werbeanlagen .....	11
<b>2.2</b>	<b>GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....</b>	<b>11</b>
<b>2.3</b>	<b>EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG .....</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften sowie Richtlinien .....</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Anhang zu den textlichen Festsetzungen .....</b>	<b>13</b>
	<b>PFLANZENLISTE .....</b>	<b>13</b>

# 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH

## 1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in den Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) wird für das Plangebiet folgende Nutzungsart festgesetzt:<sup>1</sup>

**WA1, WA2 & WA3 = Allgemeine Wohngebiete** gem. §4 i.V.m. §1 Abs. 5 u. 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmeweise können zugelassen werden

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen kann die GRZ um 20% überschritten werden.

---

<sup>1</sup> Die baurechtlichen Festsetzungen sind für WA1, WA2 und WA3 identisch. Die Aufteilung in drei separate Gebiete dient lediglich der Zuordnung der landespflegerischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Zuge der Realisierung des Baugebietes in drei Bauabschnitten.

### Zahl der Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Zahl der Vollgeschosse auf **II** als Höchstgrenze festgesetzt.

### Höhe baulicher Anlagen (vgl. Systemskizze auf der Planzeichnung)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Für die folgenden Festsetzungen werden die dabei verwendeten Begriffe wie folgt definiert:

- Traufhöhe (TH): Die Traufhöhe bemisst sich bei Erschließung des Gebäudes von der Bergseite her ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche (= *Bezugspunkt Bergseite*) bzw. bei Erschließung des Gebäudes von der Talseite her ab höchster natürlicher angrenzender Geländeoberfläche (= *Bezugspunkt Talseite*) bis zur Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut in der Gebäudemitte.

Im Plangebiet darf eine Traufhöhe von **5,00 m** nicht überschritten werden.

- Firsthöhe (FH): Die Firsthöhe bemisst sich von den o.g. Bezugspunkten bis zum äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

Im Plangebiet darf eine Firsthöhe von **10,00 m** unter Beachtung o.g. Bezugspunkte nicht überschritten werden.

- Drempel bzw. Kniestock: Drempel oder Kniestock ist das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand zu verstehen.

Ein Kniestock bzw. Drempel ist bis zu einer Höhe von höchstens **1,25 m** zulässig.

### **1.1.3 Höhenlage der Baukörper**

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) darf – gemessen bei Erschließung des Gebäudes von der Bergseite her ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche (= *Bezugspunkt Bergseite*) bzw. bei Erschließung des Gebäudes von der Talseite her ab höchster natürlicher angrenzender Geländeoberfläche (= *Bezugspunkt Talseite*) – nicht mehr als **0,60 m** über den jeweils relevanten Bezugspunkt hinausragen. (→ Systemskizze auf der Planzeichnung)

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe gilt auch für Garagen und Nebengebäude, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind.

## 1.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 19, 20, 22 und 23 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet ist grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Die längsten Teile der Traufe der Hauptgebäude sind parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten.

## 1.3 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, Carports und ähnliche Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Ausnahmsweise zulässig sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

## 1.4 FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

(§9 Abs.1 Nr.10 u. §9 Abs.1 Nr.25 BauGB sowie §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Die als freizuhaltende Sichtdreiecke festgesetzten Bereiche sind von ständigen Sichthindernissen, wie z.B. baulichen Anlagen, Einfriedungen sowie Bäumen, Sträuchern, Hecken usw. mit einer Höhe von mehr als 0,70 m ab Oberkante der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten.

## 1.5 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 1.5.1 Verkehrsberuhigter Bereich

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung 'V' wird als 'Verkehrsberuhigter Bereich' (Zeichen 325/326 StVO) festgesetzt und ist entsprechend dieser Funktion als Mischfläche oder Straßenraum mit 'weicher' Trennung auszubauen.

### 1.5.2 Fußgängerbereich

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Fußweg' werden als öffentliche Fußwege festgesetzt. Die Fußwege sind mit versickerungsfähigem Mate-

rial auszuführen. Der Unterbau ist so auszuführen, dass eine Notbefahrbarkeit gewährleistet ist.

## **1.6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

### **1.6.1 Wasserdurchlässige Beläge**

Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sowie sonstige erforderliche Befestigungen (z.B. Fußwege) sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken, wassergebundene Decken) zu gestalten.

### **1.6.2 Uferrandstreifen entlang des Wambaches (Ordnungsbereiche A1, A2 und A3)**

Die Flächen entlang des Wambaches in den Ordnungsbereichen A1, A2 und A3 sind der natürlichen Sukzession zu überlassen; sich entwickelnde Pflanzenbestände sind zu dulden.

Mahd / Weidenutzung und der Einsatz von Düngemitteln sowie Pestiziden ist nicht gestattet.

Vorhandene Dränagen sind vollständig zu beseitigen oder zu verschließen.

In dem Uferrandstreifen sind zudem je 1.000 m<sup>2</sup> mindestens 8 Ufergehölze in unregelmäßiger Anordnung zu pflanzen.

Jegliche Zugänglichkeit (z.B. Betreten oder Befahren) des Uferrandstreifens sollte durch Anbringen einer randlichen Einzäunung unterbunden werden.

### **1.6.3 Grünland-Extensivierung (Ordnungsbereiche B1 und B2)**

In den Ordnungsbereichen B1 und B2 ist die Beweidung zu extensivieren. Hierzu sind diese Flächen nur noch mit maximal 1 raufutterfressenden Großvieheinheit (RGV) je Hektar im Jahresdurchschnitt ausschließlich im Zeitraum von Anfang Juni bis Mitte November zu beweiden. Eine Beweidung mit Pferden ist jedoch aufgrund der hohen Trittempfindlichkeit der Flächen unzulässig.

Alternativ sind die Flächen als Wiesen zu extensivieren. Hierzu sind die Flächen zur Aushagerung zunächst zweimal jährlich in der zweiten Monatshälfte des Juni und im September zu mähen. Nach ca. 10 Jahren (ab Beginn der Pflegemaßnahmen) sind die Flächen nur noch einmal jährlich im Oktober zu mähen. Die jeweiligen Mahden sollten nacheinander in Abschnitten und zeitversetzt - von innen nach außen, möglichst spiralförmig - vorgenommen werden (Staffelmahden). Jegliches Mahdgut ist abzutransportieren und nicht in den Flächen zu belassen.

Vorhandene Dränagen sind vollständig zu beseitigen oder zu verschließen.

Der Einsatz von Düngemitteln sowie Pestiziden in den Flächen ist unzulässig.

Die Ordnungsbereiche B1 und B2 sind zudem durch breitflächiges Einleiten von im Geltungsbereich anfallendem unbelastetem Oberflächenwasser (z.B. von Dachflächen, Verkehrsflächen) zu vernässen. Hierzu können in den Flächen auch breitflächige Mulden mit einer maximalen Tiefe von ca. 50 cm und / oder naturnahe Kleingewässer angelegt / gestaltet werden.

## **1.7 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **1.7.1 Anpflanzen von Alleebäumen in den Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen sind mit Alleebäumen zu begrünen. Je 100 lfd. Meter sind hierzu mindestens 6 Alleebäume zu pflanzen. Die Alleebaumpflanzungen sind mit mindestens 4 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben zu versehen.

### **1.7.2 Randliche Eingrünung (Ordnungsbereich C)**

Im Ordnungsbereich C ist eine Anpflanzung von Sträuchern und Laubbäumen als Hecke zu entwickeln. Je angefangene 50 m<sup>2</sup> sind in dieser zu entwickelnden Hecke mindestens 20 Sträucher und 1 Laubbaum im gestuften Aufbau zu pflanzen.

### **1.7.3 Schutzhecken (Ordnungsbereiche D)**

In den Ordnungsbereichen D sind Schutzhecken zu entwickeln. Je angefangene 50 m<sup>2</sup> sind in diesen Schutzhecken mindestens 20 Sträucher zu pflanzen.

### **1.7.4 Innere Durchgrünung der Wohngebiete**

Je angefangene 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum und 5 Sträucher außerhalb von festgesetzten Grünflächen auf den privaten Grundstücken der Wohngebiete zu pflanzen.

### **1.7.5 Fassadenbegrünung**

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 5 m mit mindestens 3 Kletterpflanzen zu bepflanzen. Bei nicht selbstklimmenden Kletterpflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfen anzubringen. Es ist alternativ zulässig je angefangene 5 m fenster-, tor- oder türlose Fassade einen zusätzlichen Strauch zur 'Inneren Durchgrünung' zu pflanzen.

### **1.7.6 Extensive Dachbegrünung**

Dachflächen der Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis 20° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten. Es ist alternativ zulässig je angefan-

gene 200 m<sup>2</sup> betroffener Dachfläche einen zusätzlichen Laubbaum zur 'Inneren Durchgrünung' zu pflanzen.

## 1.8 SONSTIGE GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

### 1.8.1 Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen

(gemäß §§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 8 Abs. 2 und 8 a BNatSchG)

Die landespflegerischen Maßnahmen 'Schutzhecken' (Ordnungsbereiche D), 'Innere Durchgrünung der Wohngebiete', 'Fassadenbegrünung' und 'Extensive Dachbegrünung' sind spätestens in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfertigkeit der jeweiligen baulichen Anlage auf den privaten Baugrundstücken der Wohngebiete folgt.

Das 'Anpflanzen von Alleebäumen in den Verkehrsflächen' ist im Zuge der Anlage der Erschließungsstraßen (Verkehrsflächen) durchzuführen, spätestens jedoch bis zur Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraßen auszuführen.

Der 'Uferrandstreifen entlang des Wambaches im Ordnungsbereich A1 ist mit Gebrauchsfertigkeit der Planstraße A der natürlichen Sukzession zu übergeben und wird dieser Planstraße A zugeordnet.

Der 'Uferrandstreifen entlang des Wambaches im Ordnungsbereich A2 ist mit Gebrauchsfertigkeit der Planstraße B der natürlichen Sukzession zu übergeben und wird dieser Planstraße B zugeordnet.

Der 'Uferrandstreifen entlang des Wambaches im Ordnungsbereich A3 ist mit Gebrauchsfertigkeit der Planstraße C der natürlichen Sukzession zu übergeben und wird dieser Planstraße C zugeordnet.

Die 'Randliche Eingrünung' (Ordnungsbereich C) wird dem Wohngebiet WA1 zugeordnet und ist spätestens ab der nächsten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Baubeginn der ersten baulichen Anlage im Wohngebiet WA1 zu beginnen / auszuführen.

Die 'Grünland-Extensivierung' im Ordnungsbereich B1 wird dem privaten Wohngebiet WA2 zugeordnet und ist spätestens ab der nächsten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Baubeginn der ersten baulichen Anlage im Wohngebiet WA2 zu beginnen / auszuführen. Dies gilt auch für die Entfernung / Zerstörung der Drainagen.

Die 'Grünland-Extensivierung' im Ordnungsbereich B2 wird dem privaten Wohngebiet WA3 zugeordnet und ist spätestens ab der nächsten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Baubeginn der ersten baulichen Anlage im Wohngebiet WA3 zu beginnen / auszuführen. Dies gilt auch für die Entfernung / Zerstörung der Drainagen.



### **1.8.2 Zu verwendende Arten und Pflanzqualitäten**

Für die unter 1.7 festgesetzten Pflanzungen sind die Arten und Qualitäten der Artenliste des Anhangs verbindlich.

## **1.9 DIE FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers inklusive der Bankette sind auch auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5,00 m - gemessen ab Straßenbegrenzungslinie - zulässig. In den unmittelbar an die Straßenverkehrsflächen angrenzenden Bereichen der privaten Grundstücksflächen sind bis zu einer Tiefe von 0,25 m ggf. für den Straßenbau notwendige Rückenstützen für Bordsteine zulässig und von den Grundstückseigentümern zu dulden.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ**

### **2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nrn 1 u. 2 LBauO)

#### **2.1.1 Dachform**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur geneigte Dächer in Form des Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdaches zulässig. Für Garagen, Nebenanlagen sowie untergeordnete Teile der Hauptbaukörper sind zusätzlich auch einseitige Pultdächer zulässig.

Nebenfirstrichtungen sind zulässig bis zu einer Länge von zwei Drittel des Hauptfirstes. Dachüberstände dürfen 0,50 m nicht überschreiten.

#### **2.1.2 Dachneigung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt die zugelassene Dachneigung für Hauptgebäude mit Satteldach 30° bis 48°. Nebengebäude bzw. Gebäudeteile mit Pultdach müssen eine Dachneigung von mehr als 10° haben.

Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

#### **2.1.3 Dachaufbauten**

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei ein Abstand von 1,00 m zu den Gie-

belwänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie soll mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.

Dachgauben und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander, jedoch nicht übereinander oder in zwei Reihen zulässig.

#### **2.1.4 Dacheindeckung**

Die Dächer sind mit Natur- oder Kunstschiefer, Tonziegeln oder Dachbetonsteinen der Farbbereiche schwarz, dunkelgrau, dunkelbraun und dunkelrotbraun zu decken. Glänzende Materialien sind unzulässig. Matt glasierte Ziegel sind zulässig.

Für untergeordnete Teilbereiche, wie z.B. Dachrandeinfassungen, Gaubeneinfassungen, Kaminverkleidungen sowie Vordächer ist die Verwendung von Zink- bzw. Titanblech und Kupfer zulässig.

Dachbegrünungen sind zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen) dürfen in Dachflächen integriert werden.

#### **2.1.5 Fassaden- und Wandgestaltung**

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen. Zusätzlich ist die Verwendung von Holz und Metallpaneelen zugelassen, jedoch nur auf jeweils maximal 10% der Fassadenfläche der einzelnen Wände.

Unzulässig sind Vorhängefassaden aus Kunststoffteilen sowie die Verwendung von glänzendem Klinker. Eine matte Verklammerung sowie Natursteinfassaden sind zulässig.

Unzulässig sind Holzhäuser jeglicher Art (auch Vollstammbauweise).

Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinungsform mit den zulässigen Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden.

#### **2.1.6 Farbgebung**

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außen liegende Mauern und die Grundstückseinfriedungen sind nur weiß und aus weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne zulässig.

Hiervon ausgenommen sind materialbedingte Farbtöne von zulässigen anderen Fassaden- und Wandmaterialien (z.B. Holz, Zinkblech o.ä.).

Glänzende Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben sind als Außenanstriche der Wandflächen unzulässig.

### 2.1.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Es ist eine Werbeanlage pro Gewerbetreibenden zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Werbeausleger sind so anzuordnen, dass hierdurch die maximale Traufhöhe nicht überschritten wird.

Unabhängig von Gebäuden der Leistung errichtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## 2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instand zu halten. Die von der Erschließungsstraße aus gesehen vor dem Haus liegenden Grundstücksflächen können auch als dörfliche Hoffläche gestaltet werden. Eine Nutzung dieses Bereiches als Arbeits- oder Lagerflächen ist allerdings nicht zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Baugrundstücken mit offenfugigen Belägen (z.B. mit Rasengitter- bzw. Rasenpflastersteinen oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) auszuführen.

## 2.3 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur landschaftstypische Hecken und Sträucher (z.B. Hainbuche, Beerensträucher) sowie Holzzäune zulässig. Auf der straßenzugewandten Seite dürfen sie eine Höhe von **0,80 m** – gemessen ab dem natürlich anstehenden Gelände – nicht überschreiten. Im Bereich der festgesetzten freizuhaltenden Sichtdreiecke gelten die Regelungen unter Gliederungsnummer 1.4.

### 3 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
3. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
4. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
5. Die 16,00 m breite Schutzzone im Bereich der im Plangebiet verlaufenden 20 kV-Freileitung ist grundsätzlich von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freizuhalten. Sollten dennoch Bauungen oder höhere Bepflanzungen in diesem Bereich geplant sein, müssen diese mit der RWE AG abgestimmt werden und den einschlägigen Richtlinien und Normen entsprechen.
6. Für vorhandene und geplante 20-kV-, 0,4-kV- und Straßenbeleuchtungskabel ist ein Schutzstreifen von 1,00 m Breite (0,50 m beidseits der Leitungsachse) von Bebauung, tiefwurzelnder Bepflanzung und sonstigen leitungsgefährdenden Maßnahmen freizuhalten.
7. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
8. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) unverzüglich gemeldet werden.
9. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Rheinischen Landesmuseum fünf Werktage vorher schriftlich oder per Fax bekannt zu geben. Die zunächst von Mutterboden befreite Fläche ist vor dem weiteren Ausschachten für eine Begutachtung und auf Anforderung für Ausgrabungen bis zu 20 Werktagen offen zu halten.
10. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser erfolgt nach § 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG
11. Brauchwassernutzung  
Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an.  
Überschüssiges Brauchwasser, bzw. das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über ein getrenntes Leitungsnetz oder aber oberflächlich in die hierfür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden.

---

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Olzheim durch

 IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Bitburg, im November 2003

#### Anhang

## 4 ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### PFLANZENLISTE

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans.<sup>2</sup>

#### Alleebäume:

Hochstämme für Straßenbepflanzung, Stammumfang mind. 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	-	Stadt-Linde
<i>Tilia cordata</i> 'Erecta'	-	Winter-Linde 'Erecta'
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	-	Kleinkronige Winter-Linde
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Westhofs Glorie'	-	Straßen-Esche
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'	-	Spitz-Ahorn 'Cleveland'
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	-	Hänge-Birke

#### Laubbäume und Sträucher zur 'Randlichen Eingrünung' / 'Schutzhecken':

Laubbäume:

Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche <sup>3</sup>
<i>Betula pendula</i>	-	Hänge-Birke
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Gemeine Esche <sup>3</sup>
<i>Populus tremula</i>	-	Zitter-Pappel <sup>3</sup>
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche

<sup>2</sup> **Wichtiger Hinweis:**

Zur Vermeidung von Florenverfälschungen wird die Verwendung von autochthonen ('standortsheimischen') Pflanzen regionaler Herkunft, d.h. hier der Westeifel, empfohlen.

<sup>3</sup> diese Arten kommen auch für eine Pflanzung innerhalb der wegbegleitenden Mulde in Betracht

## Sträucher:

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Rubus fruticosus</i>	-	Wilde Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	-	Wilde Himbeere
<i>Rosa arvensis</i>	-	Feld-Rose
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Cytisus scoparius</i>	-	Besenginster
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Trauben-Holunder
<i>Salix caprea</i>	-	Sal-Weide <sup>4</sup>
<i>Rosa tomentosa</i>	-	Filz-Rose

**Laubbäume und Sträucher zur 'Inneren Durchgrünung':**

## Laubbäume:

Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Betula pendula</i>	-	Hänge-Birke
<i>Populus tremula</i>	-	Zitter-Pappel
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Ilex aquifolium</i>	-	Stechpalme <sup>5</sup>

<sup>4</sup> vgl. Fußnote 3

<sup>5</sup> bei *Ilex aquifolium* sind auch andere Pflanzgüten zulässig

**Sträucher:**

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Cytisus scoparius</i>	-	Besenginster
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Trauben-Holunder
<i>Rosa arvensis</i>	-	Feld-Rose

**Kletterpflanzen:**

Kletterpflanzen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Hedera helix</i>	-	Efeu
<i>Clematis vitalba</i>	-	Waldrebe
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	-	Wilder Wein
<i>Lonicera periclymenum</i>	-	Wald-Geißblatt

**Ufergehölze:**

(leichte) Hochstämme, zweimal verpflanzt, Stammumfang mind. 10 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarz-Erle
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Gewöhnliche Esche
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche