

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN „RHEINALLEE“**

**ORTSGEMEINDE ERPEL
GEMARKUNG ERPEL, FLUR 14**

A) Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) in der Neufassung des Artikel 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
4. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2102), neu geregelt in Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18. August 1997.
5. Landesgesetz für Raumordnung und Landesplanung (Landesplanungsgesetz – LPIG) in der Fassung vom 8. Februar 1977 (GVBl. S. 5), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1994 (GVBl. S. 461), in der derzeit geltenden Fassung.
6. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) in der derzeit geltenden Fassung.
7. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 2. April 1998 (GVBl. S. 108) in der derzeit geltenden Fassung.

8. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. April 1994 (BGBl. I S. 854), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juni 1997 (BGBl. S. 1452), in der derzeit geltenden Fassung.
9. Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 1998 (GVBl. S. 203), in der derzeit geltenden Fassung.
10. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBl. 1991, S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 1995 (GVBl. S. 69), in der derzeit geltenden Fassung.
11. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. September 1996 (BGBl. I S. 1695) in der derzeit geltenden Fassung.
12. Landespflegegesetz (LPfIG) in der ab 1. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280), in der derzeit geltenden Fassung.
13. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) (BGBl. I, S. 2110) vom 18. August 1997.
14. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Einleitungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. April 1997 (BGBl. I S. 805), in der derzeit geltenden Fassung.
15. Erlaß des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit Rhld.Pfalz vom 26. Februar 1992, Az. 10615-83150-3, über die Beteiligung der Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter an der Bauleitplanung (Abstandserlaß).
16. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I, S. 206), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) (BGBl. I, S. 2111) vom 18. August 1997.
17. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 501).

B) Bestandteile

Bestandteile des Bebauungsplanes sind eine Planurkunde sowie textliche Festsetzungen. Eine Begründung, ein landespflegerischer Fachbeitrag sowie ein schalltechnisches Gutachten sind beigefügt.

C) Verbindlichkeit der zeichnerischen Darstellungen

Die zeichnerischen Darstellungen sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich. Soweit keine Maße angegeben sind, sollen diese – ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,50 mm – abgegriffen werden.

D) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen werden ausgeschlossen.

1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Die gemäß § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen sowie die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. Verb. m. § 22 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte „abweichende Bauweise“ wird wie folgt definiert:
Es sind nur Einzelhäuser mit einer max. Gebäudebreite/-tiefe von 18,0 m zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze, Wege und Hofflächen nur in wasserdurchlässigen Befestigungen auszuführen. Zulässig sind z. B. Pflaster in unveriegelten Fugen oder mit Sickerlöchern, Schotterrassen, wassergebundene Decken u.ä.

3.2 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 3.2.1 Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 1-3, abzuschleppen, zu lagern und entsprechend den Grundsätzen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes in § 4 Abs. 1 in Verbindung mit dem verbindlichen Abfallentsorgungsplan des Landes Rhld. Pfalz nach Fertigstellung des Baukörpers wieder auf dem Grundstück einzubauen.

nem bewerteten Schalldämmmaß von $R'w = 35$ bis 39 dB (zzgl. Vorhaltemaß von 2 dB) auszubauen.

- Für o.g. Schlafräume sind zusätzlich schallgedämmte Belüftungsanlagen (Wandlüfter) einzubauen.
- Für ausgebaute Dachgeschosse ist ein resultierendes Schalldämmmaß von $R'w, res = 45$ dB(A) nachzuweisen.

E) Nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalzone

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der rechtskräftigen Denkmalzone „Historischer Ortsbereich Erpel“.

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

2. Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes am Rhein

Das Plangebiet liegt vollständig im Rückhaltebereich o. g. Verordnung. Die entsprechenden Bestimmungen sind zu beachten und einzuhalten.

F) Hinweise

1. Archäologische Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind bislang kulturgeschichtliche Bodendenkmäler und archäologische Funde nicht bekannt. Evtl. bei den Erdarbeiten zutage kommende archäologische Funde unterliegen gemäß der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rhld.-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege. Der Beginn der Erdarbeiten ist diesem rechtzeitig anzuzeigen.

Bearbeitet:

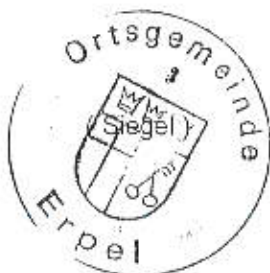
Planungsbüro Jungheim

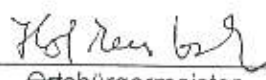
53604 Bad Honnef, den 21.03.2000

Anerkannt:

Ortsgemeinde Erpel

53579 Erpel, den 03. April 00




Ortsbürgermeister
1. Ortsbeigeordneter

Gleiches gilt für den Unterboden. Wenn dieser bauseits nicht eingebaut werden kann, ist gegenüber der Baugenehmigungsbehörde ein entsprechender Verbringungs-nachweis vorzulegen.

- 3.2.2 Die im Plan gekennzeichneten Gehölze und Vegetationsbestände sind zu erhalten und entsprechend DIN 18920 zu schützen.
Baugruben und Gründungen dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Als Wurzelbereich gilt gemäß DIN 18920 die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen zzgl. 1,5 m. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, darf die Erstellung nur in Handarbeit erfolgen und nicht näher als 2,5 m an den Stammfuß herangeführt werden. Eventuell ist ein Wurzelvorhang gemäß Nr. 3.9.2 der DIN 18920 zu erstellen.
- 3.2.3 Pro 100 m² Flächenversiegelung sind 2 Stück Bäume (Obstbaum, Laubbaum) als Hochstamm oder Stammbusch und 25 Stück Sträucher anzupflanzen.

Pflanzgut: s. Gehölzliste, Nr. 1 bis 3

Sämtliche Pflanzungen sind einer Fertigstellungspflege von 1 Jahr und 2 Jahren Entwicklungspflege zu unterziehen.
- 3.2.4 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
- 3.2.5 Die Bepflanzung ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Gebäudefertigstellung durchzuführen.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Unterkante des Erdgeschoßfußbodens wird auf mindestens 58,10 m üNN festgesetzt.

5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Die Neubebauung ist zwecks Gewährleistung des Hochwasserabflusses nur in aufgeständeter Bauweise zulässig. Geländeerhöhungen sind unzulässig.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Nachweis zu erbringen, daß mit der Maßnahme keine nachhaltigen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluß, die Wasserstände und die Wasserrückhaltung zu erwarten sind.

6. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Durch die Verkehrsemissionen der B 42 bedingte schallschutztechnische Vorkehrungen sind durch die Bauherren selbst vorzunehmen (passiver Schallschutz). Der Straßenbau-lasträger der B 42 wird für Neubauvorhaben durch den Bauherrn von jeglichen Ansprüchen bezüglich Lärmschutz freigestellt.

Zum Schutz der Innenwohnbereiche im Erdgeschoß bzw. Obergeschoß geplanter Wohngebäude im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind folgende passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

- Wohn- und Schlafräume, die nicht auf der bundesstraßenabgewandten Seite angeordnet sind, sind mit Lärmschutzfenstern (zwei verschieden dicke Scheiben) mit ei-

Ausgefertigt:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der
Planzeichnung und diesem Text, wird hiermit
ausgefertigt.



Ortsgemeinde Erpel
53579 Erpel, den 26. April 00

Holzer

Ortsbürgermeister

1. Ortsbeigeordneter

ANHANG

Gehölzliste (Pflanzung nach DIN 18916)

1. Pflanzung von Obstbäumen

Pflanzgut: Hochstamm 2 x v. 12 - 14 STU

wahlweise alte Sorten der Landschaft:

Äpfel: Bohnapfel, Klarapfel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambur, Sternrenette usw.

Birnen: Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Alexander Lukas usw.

Kirschen: Hedelfinger, Herzkirsche usw.

Pflaumen: Hauszwetschge, Bühler usw.
Mirabellen, Quitten usw.

Walnußbaum

2. Pflanzung von Laubbäumen

Pflanzgut: Hochstamm 3 x v. 12 - 14 STU
Stammbusch 3 x v. 12 - 14 STU

Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer saccharinum (Silberahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus laevigata (Rotdorn)
Fraxinus ornus (Blumenesche)
Liriodendron tulipifera (Tulpenbaum)
Magnolia x soulangiana (Tulpenmagnolie)
Malus communis (Wildapfel)
Paulownia tomentosa (Blauglockenbaum)
Pirus communis (Wildbirne)
Platanus x acerifolia (Platane)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

3. Pflanzung von Sträuchern

Sträucher: 2 x v., 50-100, o. B.

Amelanchier canadensis (Felsenbirne)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Deutzia gracilis (Maiblumenstrauch)
Kolkwitzia amabilis (Felsenbirne)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Philadelphus coronarius (Bauernjasmin)
Philadelphus virginialis (Sommerjasmin)
Rosa canina (Heckenrose)
Spiraea x arguta (Spierstrauch)
Staphylea colchica (Pimpernuß)
Syringa vulgaris (Flieder)
Viburnum opulus (Wasserschneeball)
Viburnum x burkwoodii (Duftschneeball)