

## Gemeinde Marzhausen



## Bebauungsplan „Im Mühlenholz“

### - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -

Planungsträger: Ortsgemeinde Marzhausen  
57627 Marzhausen

Planung: StadTraum Ingenieurbüro für Bau & Umwelt  
Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub  
FB Architektur & Städtebau

Kölner Straße 1  
57629 Müschenbach

Umwelt-Fachbeitrag: Diplom Geographin Linda Bödger

Artenschutz-Fachbeitrag: Diplom Geographin Linda Bödger



## **I. Bauplanungsrechtliche Textfestsetzungen** **(§9 Abs.1 BauGB)**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§9 Abs.1 BauGB und §1 Abs.2 BauNVO)

#### **Dorfgebiet (MD) gemäß §5 BauNVO**

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind gemäß §5 Abs. 2 BauNVO:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude, Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
3. sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
6. sonstige Gewerbe

Nicht zulässig sind gemäß §1 Abs.6 (1) BauNVO:

1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§9 Abs.1 BauGB und §§16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl als Höchstmaß : **0,4**

Geschossflächenzahl als Höchstmaß : **0,8**

Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß: **II** (westliches Baufeld) / **III** (östliches Baufeld)

maximale Firsthöhe : **10,00m** (II Vollgeschosse) / **15,00m** (III Vollgeschosse)

maximale Gebäudehöhe: **8,50m** (II Vollgeschosse) / **10,00 m** (III Vollgeschosse)

Die maximale Gebäudehöhe und Firsthöhe von 8,50m / 10,00m (II Vollgeschosse) und 10,00m / 15,00m (III Vollgeschosse), ab dem tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes mit der Gebäudekante, darf nicht überschritten werden.

**Unterster Bezugspunkt:**

Als unterster Bezugspunkt gilt die Mitte des Wendehammers nach Fertigstellung der Erschließungsstraße bezogen auf die Mitte der Baugrundstücksgrenze zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.

**Oberster Bezugspunkt:**

Als oberster Bezugspunkt für die Gebäudehöhe wird der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes festgesetzt (ohne Schornstein, Antennen, Photovoltaik- und Solarthermieranlagen oder ähnliche Aufbauten).

**3. Bauweise**

(§9 Abs.1 BauGB und §§22, 23 BauNVO)

1. Zulässig ist eine offene Bauweise (o).
2. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen vorgegeben.
3. Es sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig.
4. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bei Flachdächern 0° - 48° bei geneigten Dächern.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche**

(§9 Abs.1 BauGB und §23 BauNVO)

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und/oder Baulinien vorgegeben.
2. Bauliche Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen/Baulinien zulässig, sofern sie innerhalb des überbaubaren Grundstückes liegen und der geltende Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet ist.

**5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Regenwasserbewirtschaftung**

(§9 Abs. 1 Nr. 14, 20, 25a und b BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind in unterschiedliche Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen unterteilt. Sie sind mit dementsprechenden Zusätzen (Sx und Ax) gekennzeichnet. Nähere Festsetzungen zu diesen Maßnahmen befinden sich unter Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen.

Die öffentlichen Grünflächen dienen gemäß §55 Abs.2 BauGB überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umgebungsgebietes.

**6. Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot**

(§9 Abs. 1a BauGB)

Die Festsetzungen werden in einem gesonderten Teil der Textlichen Festsetzungen (III. landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen) behandelt.



## **II. Bauordnungsrechtliche Textfestsetzungen** **(§9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 6 LBauO)**

### **1. Gestaltung baulicher Anlagen ( §88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **1.1 Baukörpergestaltung**

1.1.1 Die Fassaden und Außenwände sind zu verputzen oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Bei der Gestaltung der Außenwandflächen wird empfohlen auf glänzende Metall- oder Kunststoffoberflächen zu verzichten. Bei verputzten Außenwandflächen oder Farbgestaltung des Sichtmauerwerkes wird empfohlen auf grelle und ortsunübliche Leucht- und Signalfarben wie z.B. Signalrot und Verkehrsgelb usw. zu verzichten.

1.1.2 Bei Unterkellerung des Gebäudes wird das Prinzip der "weißen Wanne" empfohlen. Aufgrund möglichen Hangwassers sollte die Herstellung der Unterkellerung in Wu-Betonbauweise umgesetzt werden.

#### **1.2 Dachform / -neigung**

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen mit einer Dachneigung von 0° (bei Flachdächern) und 0° bis 48° (bei geneigten Dächern) zulässig.

#### **1.3 Dacheindeckung und -farbe**

Es wird empfohlen die Dacheindeckungen in Schiefer, Kunstschiefer, Betondachsteinen, Dachziegeln oder Dachpfannen auszuführen. Die hierfür ortsüblich verwendeten Farben sind: schwarz, anthrazit, grau, braun und rot matt oder seidenmatt. Dachbegrünungen sind grundsätzlich zulässig.

#### **1.3 Dachaufbauten**

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren für Solarthermie in bzw. auf der Dachfläche sind generell zulässig.

### **2. Gestaltung baulicher Nebenanlagen und Zufahrten (§88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen/Baulinien zulässig, sofern sie innerhalb des überbaubaren Grundstückes liegen. Vor den Garagen und Carports ist bis zur Grundstücksgrenze eine Aufstellfläche von mindestens 6,00 m einzuhalten. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze, Zufahrten und Aufstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen; sie sind z.B. mit Rasenpflaster, Pflastersteinen mit Sicker-/Rasenfuge (Fugenanteil >25%), wasserdurchlässigem Pflaster oder als Kombination aus Grünfläche mit befestigten Fahrspuren zu erstellen.

### **3. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder einer anderen zulässigen Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten und pflegen.

Flächenhafte Stein-/ Kies- /Splitt- und Schottergärten oder –schüttungen sind nicht zulässig.

Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten. Die Gehölzarten sind der Liste im Anhang zu entnehmen.

### **4. Einfriedungen (§88 Abs. 1 Nr.3 LBauO)**

Einfriedungen sind in Form von Mauern, in offener Form wie z.B. Doppelstabgitter oder Holzlattenzaun sowie grundsätzlich in Form von Gehölzstreifen und Hecken aus der Pflanzliste im Anhang des Textteiles zulässig.

Es gelten die Abstands- und Höhenmaße der gültigen Fassung der LBauO Rheinland-Pfalz. Maschendrahtzäune und Stacheldraht sind nicht zulässig.



### **III. Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs. 1a BauGB)**

#### **1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Kompensation der Eingriffe im Sinne von §1a BauGB; §8a BNatSchG)**

##### **1.1 Ausgleichsmaßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und Abs. 1a BauGB)**

###### **A 1 Festlegung eines öffentlichen Grünstreifens westlich des Plangebietes**

Ergänzung der teils vorhandenen Baumreihe (Linden)

###### **A 2 Festlegung eines privaten Grünstreifens nordwestlich des Plangebietes:**

Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern sowie mindestens 6 Obstbäumen (vgl. Pflanzliste)

###### **A 3 Festlegung eines privaten Grünstreifens nordöstlich des Plangebietes**

Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern sowie Erhaltung von 2 Obstbäumen (*Malus domestica*, *Prunus domestica*)

###### **A 4 Festlegung eines privaten Grünstreifens östlich des Plangebietes**

Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern sowie mindestens 2 Obstbäumen (vgl. Pflanzliste)

###### **S 1 Festsetzung zu erhaltender Obstbäume**

Auf den Flurstücken 151, 152 und 153 werden verschiedene Obstgehölze als Schutzmaßnahme zur Erhaltung festgesetzt.

##### **1.2 Ersatzmaßnahmen (§9 Abs. 1a BauGB)**

###### **E 1 Externe Ersatzmaßnahme – 1195 m<sup>2</sup>**

Entfernung eines Nadelholzreinbestandes und anschließende Bepflanzung mit diversen einheimischen Strauch- und Baumarten zur Entwicklung flächiger und linienhafter Strauch- und Baumbestände in Ortsnähe.

Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Marzhausen, in der Gemarkung Marzhausen, Flur 28, Flurstücke 8/1

Die zeichnerische Übersichtskarte der externen Ersatzmaßnahme **E1**, im Maßstab 1:5.000 ist in die Bebauungsplanurkunde integriert.

###### **E2 Externe Ersatzmaßnahme – 2500 m<sup>2</sup>**

Entfernung eines Nadelholzrestbestandes (Borkenkäferkalamitätsfläche; Gemarkung Marzhausen, Flur 28, Flurstücke 8/1 ) auf einer Fläche von

2.500 m<sup>2</sup> mit anschließender Entwicklung eines Pionierwaldes mit einheimischen und standorttypischen Laubgehölzen durch freie Sukzession. Für eine adäquate Entwicklung des Waldes wird die Beseitigung von eventuell aufkommender Fichtennaturverjüngung empfohlen.

Die zeichnerische Übersichtskarte der externen Ersatzmaßnahme **E2**, im Maßstab 1:5.000 ist in die Bebauungsplanurkunde integriert.

### **Zuordnungshinweis**

Um zu gewährleisten, dass eine zügige Eingrünung des Baugebietes unabhängig vom Baufortschritt erfolgt, ist es anzuraten, die Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Erschließung umzusetzen.

Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich, der mit der Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Kosten für die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahme für den Ausgleich A1 bis A4 sowie für die Ersatzmaßnahme E1 werden auf Grundlage der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a – 135c BauGB mit 5% der neu herzustellenden Verkehrsflächen und 95% der Wohnbebauung zugeordnet.

## **IV. Hinweise und Empfehlungen**

1. Bei allen Bauarbeiten sind die DIN 18916 und die RAS-LP4 zum Schutz des Oberbodens und der Gehölze unbedingt zu beachten und anzuwenden.
2. Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist soweit als möglich zu versickern bzw. zurückzuhalten. Weiterhin wird empfohlen, das Regenwasser zu Brauchwasserzwecken zu nutzen.
3. Es ist darauf zu achten, dass bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke sowie die Vorgaben der DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten und anzuwenden sind. Für Neubauvorhaben wird eine durch den Bauherren eigenverantwortliche, objektbezogene Baugrunduntersuchung durch einen Baugrundgutachter / Geotechniker empfohlen. Etwaige Baugrunduntersuchungen sowie die Durchführungen von Bohrungen sind 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn durch den Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (Ingenieurbüro, Bohrfirma) dem Landesamt für Geologie und Bergbau anzuzeigen und die Ergebnisse sind mitzuteilen. (Online Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz: <https://geoldg.lgb-rlp.de>).
4. Die maximale Gebäudehöhe und Firsthöhe von 8,50m / 10,00m (II Vollgeschosse) und 10,00m/15,00m (III Vollgeschosse), ab dem tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes mit der Gebäudekante, darf nicht überschritten werden.
5. **Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG:**  
Zur Gewährleistung eines sicheren und störungsfreien Betriebes der Kv-Freileitung, sind die EN-DIN-VDE-Mindestsicherheitsabstände von den Bäumen / Bewuchs zu der Kv-Freileitung einzuhalten. Zu dem sind notwendige

Rückschnittmaßnahmen an dem Bewuchs zulässig.

Die übrigen Netzanlagen im Plangebiet dürfen durch die Nutzung der Flächen und den Bewuchs nicht beschädigt und in ihrem Betrieb eingeschränkt werden.

Des Weiteren sind Mindestsicherheitsabstände nach EN-DIN-VDE-Bestimmungen zu Gebäuden und Gebäudeteilen einzuhalten. Baumaßnahmen im Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung bedürfen der Überprüfung und der Zustimmung der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG. Den Bauherren wird empfohlen, sich in dieser Angelegenheit frühzeitig in der Planungsphase, spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG in Verbindung zu setzen.

6. Deutsche Telekom GmbH, Koblenz:

In dem Plangebiet befinden sich Leitungen der Telekom Deutschland GmbH. Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass keine Kabel verändert werden müssen. Sollten sich während der Planungs- und Bauphase jedoch andere Erkenntnisse ergeben, sind diese unverzüglich der Telekom Deutschland GmbH unter folgender Kontaktadresse zu melden:

Deutsche Telekom GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1 Herrn Speier, Ste-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 026431/297607; E-Mail: [Dominik.Speier@telekom.de](mailto:Dominik.Speier@telekom.de)) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Seibert, Phillip-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/833005; E-Mail: [Elmar.Seibert@telekom.de](mailto:Elmar.Seibert@telekom.de)).

In Teilbereichen des Plangebietes befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollte sich bei Baumaßnahmen dieser Verdacht bestätigen, ist dies unverzüglich den oben genannten Ansprechpartnern zu melden. Die Telekom Deutschland GmbH weist darauf hin, dass eigenmächtige Veränderungen an ihren Anlagen unzulässig sind und bei sämtlichen Baumaßnahmen die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom zu beachten ist.

7. Direktion Landesarchäologie, Koblenz:

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Jedoch können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen. Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens zwei Wochen vorher per Email über [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch unter 0261/66753000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereich, in den archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr.13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen bis zu 125.000 € geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

8. Empfehlung zur Verwendung von Erneuerbaren Energien:

Es wird empfohlen, die dafür nutzbare Dachfläche mit Photovoltaik und Solarthermie zur Energie- und Wärmegewinnung zu verwenden.