

# Bebauungsplan "Im Kunzenhahn"

## Ortsgemeinde Nister

# Bebauungsplan "Im Kunzenhahn"

## Ortsgemeinde Nister

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen §9 Abs.1 BauGB

**1.0 Art der baulichen Nutzung**  
(§9 Abs.1 BauGB und §1 Abs.2 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

Die gemäß §4 Abs. 3 anspruchswweise zugelassen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind gemäß § 1 Abs. 6 (1) nicht zulässig.

**2.0 Maß der baulichen Nutzung**  
(§9 Abs.1 BauGB und §§16-23 BauNVO)  
Grundstückszahl als Höchstmaß: 0,3  
Geschossflächenzahl als Höchstmaß: 0,6  
Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß: 1  
maximale Firsthöhe: 9,50m

**3.0 Bauweise**  
(§9 Abs.1 BauGB und §§22-23 BauNVO)  
1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen vorgegeben  
2. Es sind Sattel-, Warm- und Pultdächer zulässig  
3. Die zulässige Dachneigung beträgt 25° - 48°  
4. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
5. Pro Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig

**4.0 Nebenanlagen**  
(§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §14 Abs.1 BauNVO)  
Bauliche Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Errichtung solcher Anlagen ist meldepflichtig.

**5.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie zur Regenwasserbewirtschaftung**  
(§9 Abs.1 Nr. 14, 20, 22a und 23 BauNVO)  
Die gekennzeichneten Flächen sind in unterschiedliche Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen unterteilt. Sie sind mit dementsprechenden Zuständen (A0-A4 und V1) gekennzeichnet. Nähere Festsetzungen zu diesen Maßnahmen befinden sich unter III. Landschaftsplanerische und gründerische Festsetzungen.

**6.0 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot**  
(§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)  
Die Festsetzungen werden in einem gesonderten Teil der Textlichen Festsetzungen (III. Landschaftsplanerische Festsetzungen) behandelt.

#### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen §9 Abs.4 BauGB u. § 88 Abs.6 LBAuO

**1.0 Gestaltungsbaulicher 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 Außenwände ist auf glänzende Metall- oder Kunststoffoberflächen zu verzichten. Anika Verkündungen mit matt verputzten Oberflächen wie z.B. Doppelsteine Verkündungen sind grundsätzlich zulässig. Bei verputzten Außenwänden oder Fahngestaltung des Sichtmauerwerkes sind grelle und ortsnahelichte Leucht- und Signalarten wie z.B. Signalrot, Verkehrsgelb usw. nicht zulässig.  
1.1.2 Bei Unterbrechung des Gebäudes sind das Prinzip der "heißen Wärme" empfohlen. Aufgrund möglichen Hangwasser sollte die Herstellung der Unterbrechung in Wu-Beton Bauweise umgesetzt werden.

**1.2 Dachform / -neigung**  
Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen mit geneigten Dächern (Sattel-, Warm- und Pultdach) mit einer Neigung von 25° bis 48° zulässig.  
Garagen, Carports und andere bauliche Nebenanlagen sind auch mit geringeren Dachneigungen sowie mit Flachdächern zulässig.

**1.3 Dachdeckung und -farbe**  
Dachdeckungen sind in Schiefer, Kunstschiefer, Betondecksteinen, Dachziegel oder -platten auszuführen.  
Zulässige Farben sind: schwarz, erdrot, grau, kräut- und rot in matt- oder sässelmat- Hochglanzoberflächen wie z.B. Metallfleck-Planken sind nicht zulässig. Dachbegrünungen sind grundsätzlich zulässig.

**1.4 Dachbauten**  
Dachbauten sind bis zu einem Anteil von 40% pro Dachseite zulässig. Die Giebeln müssen der Fassadengliederung der unteren Geschosse angepasst sein.

**2.0 Gestaltung baulicher Nebenanlagen und Zufahrten (§88 Abs.1 Nr.3 LBAuO)**  
Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.  
Vor den Garagen und Carports ist bei der Grundstücksgrenze eine Aufstellfläche von mind. 5 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 Rasensplitt, Drangpflaster (Fugentiefe > 25%), wasserundurchlässigen Pflaster oder als Kombination aus Grünfläche mit befestigten Fahrspuren zu erstellen.

**3.0 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, landschaftsplanerisch oder als Nutzgarten anzulegen; zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Dabei sind je Grundstück mindestens ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum oder zwei Hoch- oder Halbstamm-Bäume und ein einheimischer Strauch zu pflanzen. Die geltenden Abstandsverordnungen des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten. Die Gehölzarten sind der Liste im Anhang zu entnehmen.  
Die gemäß Ausgleichsmaßnahme A2 und A3 zu pflanzenden Gehölze sind auf das Pflanzgebot anzuwenden.

**4.0 Einfriedungen (§88 Abs.1 Nr.3 LBAuO)**  
Einfriedungen sind in massiver Form wie Mauer o. A., bis zu einer Höhe von 0,60m zulässig.  
Einfriedungen sind in offener Form wie z.B. Doppelstabgitter oder Holzlatenzun, bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.  
Grundsätzlich zulässig sind Einfriedungen in Form von Gehölzreihen und Hecken aus der Pflanzliste im Anhang des Textiles, mit den geltenden Abstands- und Höhenmaßen der gültigen Fassung der LBAuO Rheinland-Pfalz.  
Maschendrahtzaun und Stacheldraht sind nicht zulässig.

#### III. Landschaftsplanerische und gründerische Festsetzungen §9 Abs.1a BauGB

**1.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Komposition der Elemente im Sinne von §1a BauGB, §§8a (BauSchG)**

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

**1.1.1 A1. Pflanzgebot**  
Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind je Grundstück mindestens ein großkroniger, einheimischer standortgerechter Laubbaum oder zwei Hoch- oder Halbstamm-Bäume und ein einheimischer Strauch zu pflanzen und zu unterhalten. Die geltenden Abstandsverordnungen des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten. Die Gehölzarten sind der Pflanzliste im Anhang der Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

**1.1.2 A2. Anlagen einer Feldhecke auf den privaten Grünflächen**  
Aufwertung der privaten Grünflächen durch Einriedung der Grundstücke mit naturnahen Hecken und Strüchern. Auf den mit A2 gekennzeichneten Flächen sind naturnaher Hecke aus einheimischen standortgerechten Strüchern anzupflanzen. Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Die Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

**1.1.3 A3. Erweiterung des Feldgehölzes**  
Erweiterung des Feldgehölzes im Nordosten des Gebietes durch das Anpflanzen von Laub- Obsthölzern und einheimischen Straucharten.  
Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Die Arten sind der Pflanzliste im Anhang der Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

**1.1.4 A4. Randeinbindung durch Obstgehölz**  
Auf den mit A4 gekennzeichneten Flächen ist eine Randeinbindung in Form einer aufgelockerten Obstbaumreihe gemäß Planzeichnung mit mindestens 3x verputzten heimischen Obsthochstämmen, mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen.  
Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Die Arten sind der Pflanzliste im Anhang der Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

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

**1.2.1 E1. Externe Ersatzmaßnahmen: Ergänzung von Hecken und Strauchbeständen.**  
Ergänzung von Hecken und Strauchbeständen (Bereiche) sowie Entwicklung von ca. 50 Feldgehölzen.  
Die Fläche ist einmal jährlich zu kontrollieren, Gehölzsauch und Herkultustufen sind dabei zu erfassen.

**1.2.2 E2. Externe Ersatzmaßnahmen: Renaturierungsmaßnahme**  
Renaturierung von Quellbereichen und Bächen. Ziel ist die Entwicklung und Forderung einer naturnahen Retentionsräume.  
Die Fläche ist einmal jährlich zu kontrollieren, unerwünschter Gehölzaufwuchs und Herkultustufen sind dabei zu erfassen.

**1.3 Vermeidungsmaßnahmen / Schutzmaßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b)**

**1.3.1 V1. Einzelfestsetzung zu erhaltenen Gehölze**  
Auf den mit V1 gekennzeichneten Flächen sind die gekennzeichneten Obstgehölz Laubbäume und auf den übrigen Flächen die in der Planurkunde zum Erhalt eingetragenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgeborne Gehölze sind in der Regel zu ersetzen.

#### IV. Hinweise

**Zuordnungsfestsetzung**  
Die auf den Privatgrundstücken festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2, sind von den jeweiligen Flächeneigentümern durchzuführen.  
Um zu gewährleisten, dass eine zeitige Einbringung des Baugabebetriebs unabhängig vom Baufortschritt erfolgt, ist es anzuraten die Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Erschließung umzusetzen.  
Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen die von der Gemeinde in Vorleistung ausgeführt wurden, werden bei Grundstücksverkauf dem neuen Eigentümer in Rechnung gestellt. Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich, der mit der Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen A3 und A4 sowie den externen Ersatzmaßnahmen E1 und E2 werden auf Grundlage von §127 und §128 BauGB der Erschließung zugeordnet und mittels der Anliegerbeiträge gleichmäßig verteilt.

1.0 Bei allen Bauarbeiten sind die DIN 18916 und die RAS-LP4 zum Schutz des Oberbodens und der Gehölze unbedingt zu beachten und anzuwenden.  
2.0 Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist soweit als möglich zu versickern bzw. zurückzuhalten. Weiterhin wird empfohlen, das Regenwasser zu Brauchwasserzwecken zu nutzen.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Art der baulichen Nutzung :**  
(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §1-11 BauNVO)  
WA WA<sub>2</sub> Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung :**  
(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§2-6 BauNVO)  
0,6 Geschossflächenzahl, Höchstmaß  
0,3 Grundflächenzahl, Höchstmaß  
II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß  
FH 9,50 Firsthöhe, Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen :**  
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)  
Baugrenze  
SD WD PD Sattel-, Warm- und Pultdächer zulässig  
25° - 48° zulässige Dachneigung 25° - 48°  
ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**4. Verkehrsflächen :**  
(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)  
Strassenverkehrsflächen  
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung  
Fußgängerbereich  
Wirtschaftsweg

**5. Flächen für die Wasserwirtschaft :**  
(§5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.16 BauGB)  
naturnaher Grabenlauf  
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
Anlage von Mulden

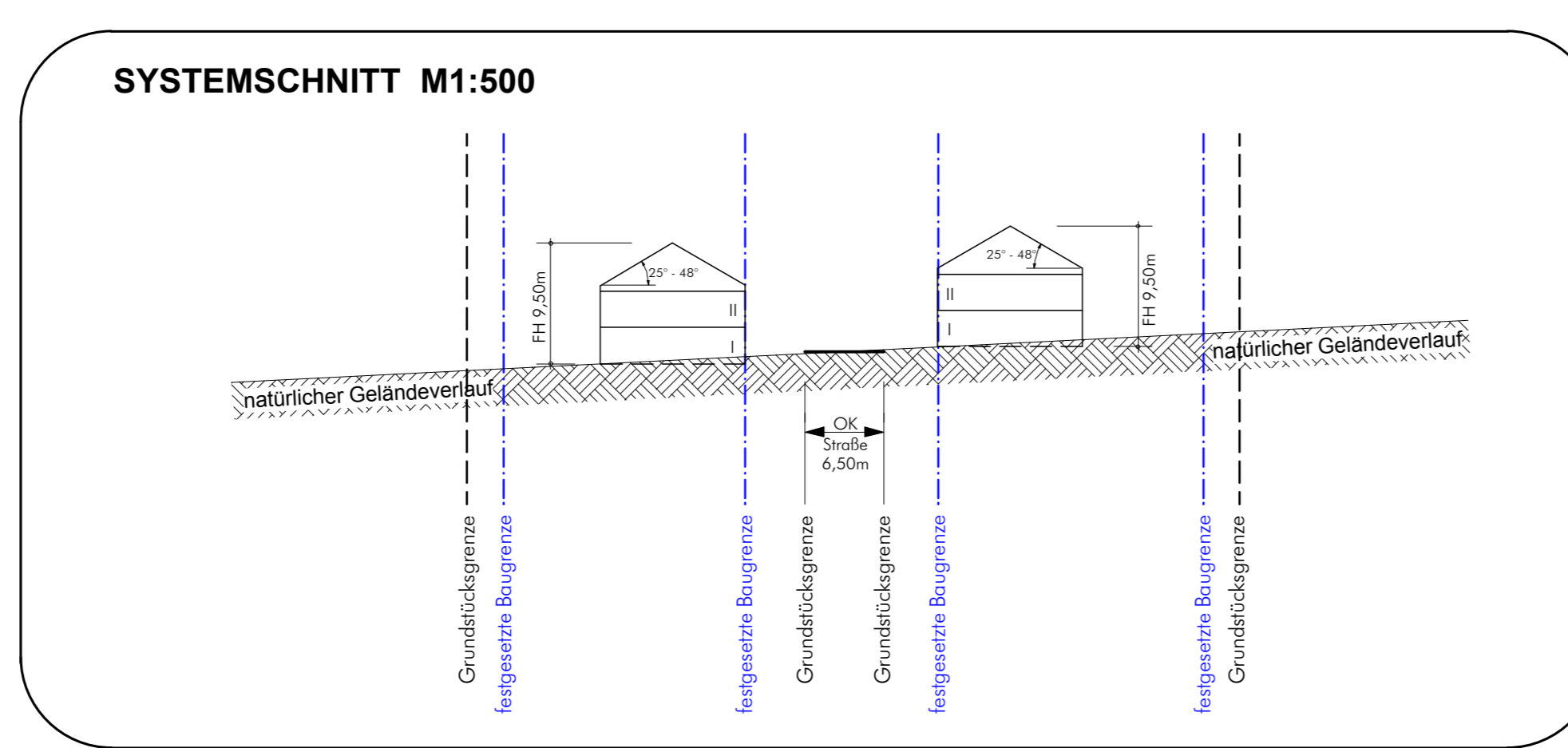
**6. Sonstige Planzeichen :**  
WA II  
GRZ 0,3 GRZ 0,6  
FH 9,50  
ED

**7. Grünflächen, Pflanzbindungen**  
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft :  
(§5 Abs.2 Nr.10, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)  
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)  
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

**8. Bestandsangaben :**  
Vorhandene Gebäude  
Flurstücksgrenze  
Flurstücksnummer  
Höhelinie  
Böschung

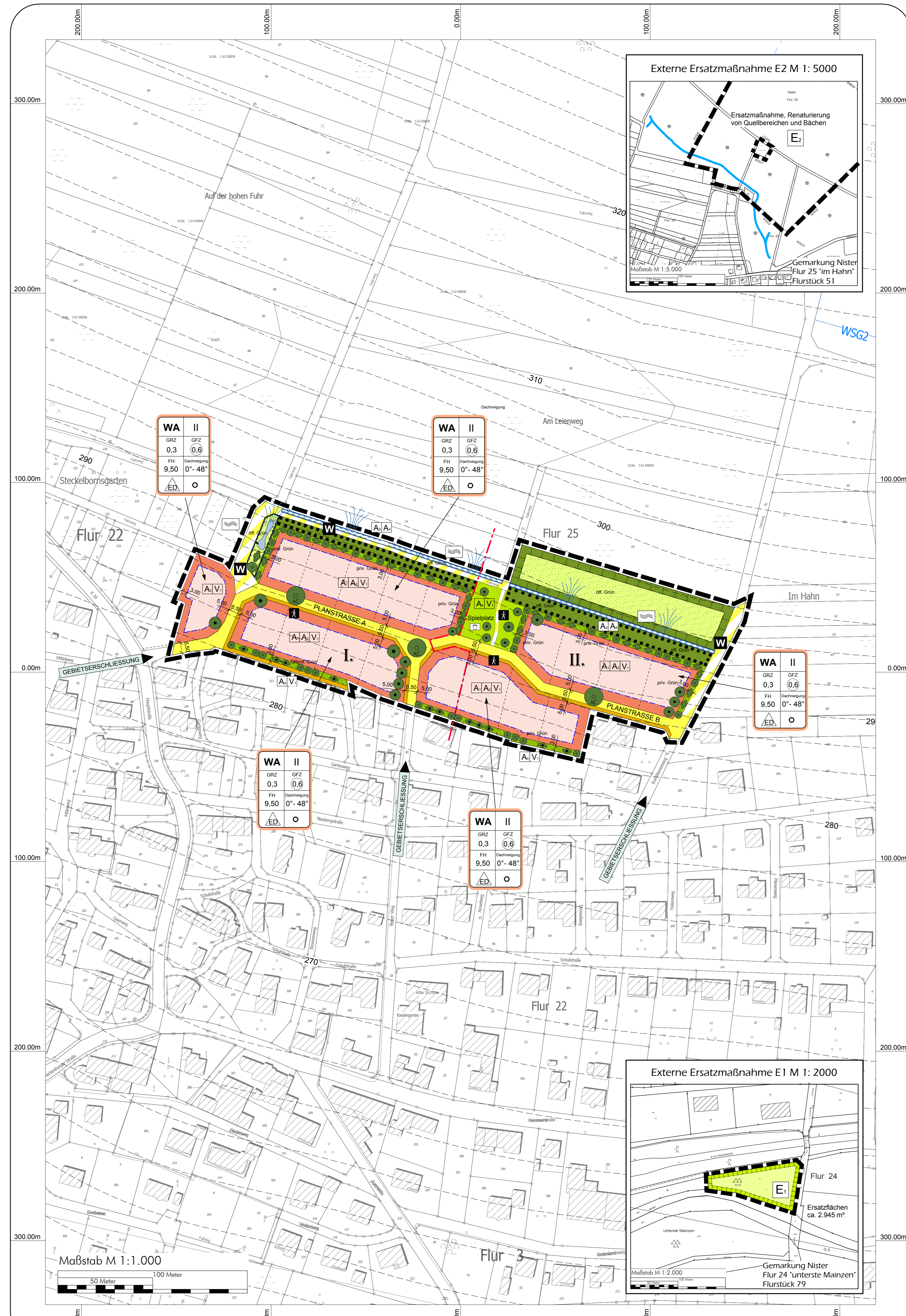
**mit Zusatz:**  
AC Acer campestre (Feld-Ahorn)  
CB Carpinus betulus (Hainbuche)  
CM Crataegus monogyna (Weißdorn)  
JR Juglans regia (Walnuss)  
JV Juglans regia-Veredlung (Walnuss-Veredlung)  
PA Prunus avium (Vogelkirsche)  
PD Prunus avium in Sorten (Südkirsche)  
PI Prunus ibatica (Pflaume, Zwetsche)  
MD Malus domestica in Sorten (Apfel)  
QR Quercus robur (Stiel-Eiche)

**ohne Zusatz:**  
Auswahl aus Pflanzensliste im Anhang zu den Textlichen Festsetzungen



#### ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Pflanzliste:	Stücker	Kornelkirsche	Obsthölzer
Bäume 1. Ordnung Prunus avium Quercus robur Juglans regia	Vogelkirsche Südkirsche Walnuss	Cornus mas Cornus avellana Crataegus monogyna Crataegus oxyacantha Euryonius europaeus	Apfel Brotkirsche Jakob Leibel Rote Sternreute Roter Beifuss Reinischer Bohlenapfel Schöner von Boskoop Pirnz Heinrich Weißer Klarapfel Schöner aus Hermtsh.
Bäume 2. Ordnung / Strauchbäume Acer campestre Betula pendula Carpinus betulus Crataegus x caryocarpae Malus domestica Prunus cerasifera 'Chantrelle' Sorbus aucuparia Juglans regia-Veredlung	Feldahorn Sanddorn Hainbuche Lonicera xylosteum Rhamnus frangula Rosa canina Rosa glauca Zierrose Zierapfel Zierapfel Eberesche Walnuss (Veredlung)	Liguster Heckenrose Faulbaum Handrose Hochrose Heckrose Blaue Rose Schwarzer Hülender Traubenhülender Schneeball	Kirschen Hediger Rieser Herzkirsche Kornelkirsche Südburk
	Pflanzliste: Büßer Füllweiche Hainbuche Mispelbe von Nancy Ostlarobfenne Große Grüne Renekede Walnuss-Veredlungen		



#### VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.

den .....  
gez. Ortsbürgermeister

**Bürgerbeteiligung**  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

den .....  
gez. Ortsbürgermeister

**Beschluss zur öffentlichen Auslegung**  
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.

den .....  
gez. Ortsbürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der vorgestellten Fassung von ..... als Satzung beschlossen.

den .....  
gez. Ortsbürgermeister

**Genehmigung**  
Das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen hat mit Schreiben vom ..... den Bebauungsplan genehmigt.

den .....  
gez. Ortsbürgermeister

**Bekanntmachung der Genehmigung**  
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am öffentlich bekanntgegeben.

den .....  
gez. Ortsbürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden.

den .....  
gez. Ortsbürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden.

den .....  
gez. Ortsbürgermeister

#### PLANUNGSBÜRO:

**STADT RAUM**  
Büro für Architektur & Freiraum

Dipl.-Ing.(FH) Holger Schaub  
Stadt- und Regionalplaner BDB

www.stadtraum.eu  
Kölnner Straße 1  
57629 Müschenbach  
BB Bundesarchiv Bismarck  
Archiv und Informations  
Systeme

mail@stadtraum.eu  
Tel. 01963-30532  
Mobil 0178-5308450

**STÄDTBAULICHE BEARBEITUNG:**  
Dipl.-Ing.(FH) Holger Schaub  
Stadt- und Regionalplaner BDB

**LANDESPFLERISCHE BEARBEITUNG:**  
Linda Bödger-Mayrink  
Diplom Geographin

#### RECHTSGRUNDLAGE:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen); Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planung- und Baurecht sowie zur Änderung mehrerer Vorschriften (Wohnungsbaueinrichtungsgesetz - WohnBauEriG) in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV) in der derzeit gültigen Fassung
- § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (6) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der derzeit gültigen Fassung
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der derzeit gültigen Fassung
- Landespflegegesetz (LPiG) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesimmisionsschutzgesetz (BImSchG) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchPiG) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der derzeit gültigen Fassung

#### Auszug aus der topographischen Karte M 1:12.500



#### Bebauungsplan "Im Kunzenhahn"

Ortsgemeinde Nister

Gemarkung: Nister

Flur: 22 und 25

Flurstücke: 41 - 54, 55 - 69,  
70 - 84  
244, 245, 231

RaKa Nr.: versch.

Maßstab: 1:1000