

# Begründung

## 1 Anlass

Der Eigentümer des Grundstücks, Alter Postweg 7 in Fachbach, Flur 10/ Fl.Stk. 25/4, beabsichtigt, sein Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> zu teilen. Zweck dieser Teilung ist die Errichtung eines Wohngebäudes (Vorhaben).

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Alten Postweg“ (genehmigt am 31.07.1996). Das geplante Vorhaben liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Für das Vorhaben wurde im März 2023 eine Bauvoranfrage gestellt. Eine Baugenehmigung wurde in Aussicht gestellt, sofern der Bebauungsplan „Am Alten Postweg“ geändert wird.

Die Ortsgemeinde Fachbach hat auf Antrag des Eigentümers (Vorhabenträgers), nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden, das Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Die Errichtung von Wohngebäuden dient den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und entspricht somit den angestrebten Zielen der Ortsentwicklung in Fachbach (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Das Vorhaben dient der Nachverdichtung (Innenentwicklung). Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind nicht wesentlich betroffen.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Die Bereitstellung von Ausgleichsmaßnahmen kann entfallen (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Das Verfahren beginnt mit der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die im Beteiligungsverfahren bekannt gewordenen öffentlichen und privaten Belange müssen vom Ortsgemeinderat gerecht abgewogen werden (§ 1 Abs. 7 BauGB). Er entscheidet darüber, ob der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

Der Vorhabenträger hat keinen Rechtsanspruch darauf, dass für sein Vorhaben der Bebauungsplan zur Rechtskraft geführt wird (§ 1 Abs. 3 BauGB).



Bild 1 „Lage im Siedlungsgebiet“



Bild 2 „Grundstückssituation (Foto Juni 2023)“



Bild 3 „Grundstückssituation Lage (Foto Juni 2023)“

## 2 Begründung der geplanten Festsetzungen

### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück des Vorhabenträgers. Es besitzt eine Größe von ca. 4.000 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist derzeit nur mit einem Einfamilienhaus bebaut. Das Grundstück befindet sich innerhalb der Ortslage und ist erschlossen. Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Grundstück zu teilen, damit ein weiteres Wohngebäude errichtet werden kann.

### 2.2 Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung erfolgte als „WA 1“. Das entspricht dem am 31.07.1996 genehmigten Bebauungsplan.

### 2.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

In dem am 31.07.1996 genehmigten Bebauungsplan wurden die Grundflächenzahl mit GRZ 0,4 und die Geschossflächenzahl mit GFZ 0,5 festgesetzt. Diese Werte wurden auch in der 3. Änderung übernommen. Sie sind für ein angemessenes Wohnflächenangebot ausreichend.

### 2.4 Anzahl der Vollgeschosse

Es wurden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Das entspricht dem am 31.07.1996 genehmigten Bebauungsplan.

### 2.5 Bauweise

Es wurde die „offene Bauweise“ festgesetzt. Das entspricht dem am 31.07.1996 genehmigten Bebauungsplan.

### 2.6 Stellung der baulichen Anlage

Die Stellung der baulichen Anlage wurde in der 3. Änderung nicht festgesetzt (freie Wahl möglich). Dadurch kann das geplante Gebäude besser in die Topographie des Grundstücks eingefügt werden.

### 2.7 Hochspannungsleitung (nachrichtliche Übernahme)

Das geplante Vorhaben befindet sich unter einer Hochspannungsleitung (s. Bild 4). Die Leitung hat im Bereich des Vorhabens eine Höhe von ca. 122,20 m ü. NN (durch Vermessung ermittelt, siehe Lageplan in der Anlage). Die max. Bauwerkshöhe wurde im Bebauungsplan (am 31.07.1996 genehmigt) mit 111,50 m ü. NN. angegeben. Die zulässige Firsthöhe wurde bei zwei Vollgeschossen mit 12,00 m festgesetzt. Das entspricht beim Vorhaben einer Höhe von ca. 107,50 m ü. NN (s. Bild 5, linke Darstellung). Bei der in der 3. Änderung zulässigen Ausnahme beträgt die Firsthöhe max. 9,50 m. Das entspricht einer Höhe von ca. 105,00 m ü. NN. (s. Bild 5, rechte Darstellung).

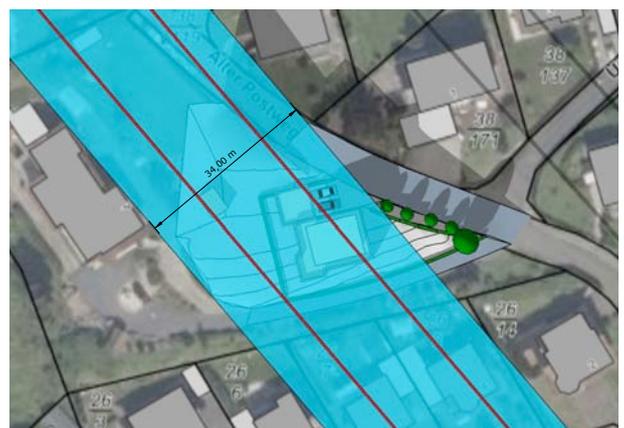


Bild 4 „Lage des geplanten Vorhabens auf dem Grundstück mit Darstellung des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung.“

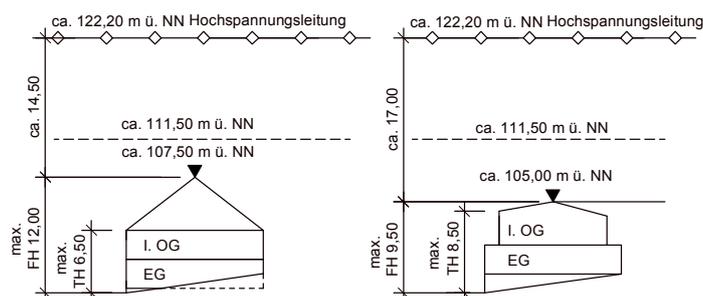


Bild 5 „Abstand zur Hochspannungsleitung.“

**2.8 Höhe der baulichen Anlagen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans (am 31.07.1996 genehmigt) wurde die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt (s. Bild 6 Auszug der textlichen Festsetzungen, Ziff. 4):

Die Skizze in Bild 6 erläutert die Festsetzung für ein eingeschossiges Gebäude. Die max. Traufhöhe beträgt 3,50 m und die max. Firsthöhe 9,00 m.

Bei einem zweigeschossigen Gebäude vergrößert sich die Höhe jeweils um 3,00 m (s. Bild 6, Text rot unterstrichen). Die max. Traufhöhe beträgt  $3,50 + 3,00 = 6,50$  m und die max. Firsthöhe beträgt  $9,00 + 3,00 = 12,00$  m (s. Bild 7). Diese Festsetzung gilt auch für die 3. Änderung des Bebauungsplans (s. Bild 8).

Höhe baulichen Anlagen ( § 9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.2 BauNVO)

Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude darf talseitig (in Bezug auf das Gebäude) das Maß von 0,30 m nicht überschreiten. Höher gelegene Sockel, die sich durch die Geländeverhältnisse ergeben, sind durch flach angeböschte Erdanschüttungen zu verdecken. Die Festsetzung der Sockelhöhe gilt nicht für bestehende bauliche Anlagen.

Die max. Traufhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden nicht mehr als 3,50 m und je weiteres Geschöß 3,00 m betragen.

Die max. Firsthöhe darf ein Maß von 9,00 m bei eingeschossigen Gebäuden und je weiteres Geschöß 3,00 m nicht überschreiten.

„Die sichtbare Sockelhöhe, Traufhöhe und Firsthöhe wird gemessen (siehe Skizze):

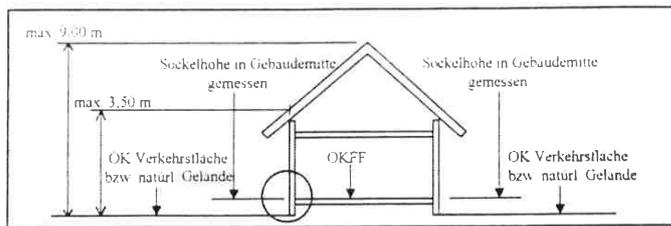


Bild 6 „Textliche Festsetzung Ziff. 4 des am 31.07.1996 genehmigten Bebauungsplans.“

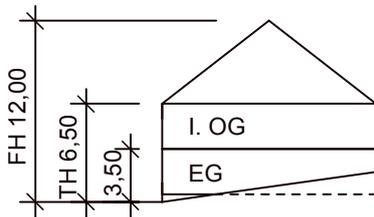


Bild 7 „Textliche Festsetzung Ziff. 4 des am 31.07.1996 genehmigten Bebauungsplans, Regelung für ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen (Maximalwerte).“

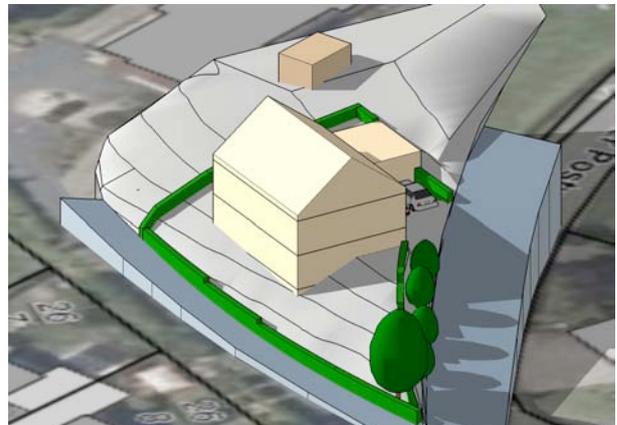


Bild 8 „Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Satteldach entspricht dem am 31.07.1996 genehmigten B-Plan und ist auch in der 3. Änderung gültig.“

Wenn im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung ein Gebäude mit einem „Vollgeschoss“ und einem zweiten Geschoss als „Staffelgeschoss“ (Nichtvollgeschoss) errichtet wird, sind von der Festsetzung des Bebauungsplans (am 31.07.1996 genehmigt) Ausnahmen zulässig. Das „Staffelgeschoss“ (Nichtvollgeschoss) ermöglicht z. B. die Errichtung einer attraktiven Dachterrasse. Größere Aufschüttungen für eine Terrasse am Gebäude sind in der Regel nicht erforderlich. Eingriffe in die relativ schwierige topographische Situation des Grundstücks können vermieden werden. Die Firsthöhe des Gebäudes verringert sich um ca. 2,50 m, von 12,00 m auf max. 9,50 m (vergleiche Bilder 7 und 9). Die folgenden Bilder 10 und 11 zeigen die Geländesituation.

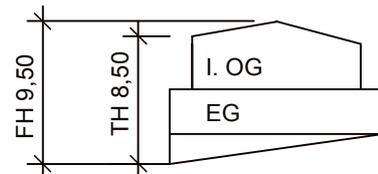


Bild 9 „Ausnahme der 3. Änderung zu Ziff. 4 des am 31.07.1996 genehmigten Bebauungsplans, Regelung für ein Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem Staffelgeschoss / Nichtvollgeschoss (Maximalwerte).“

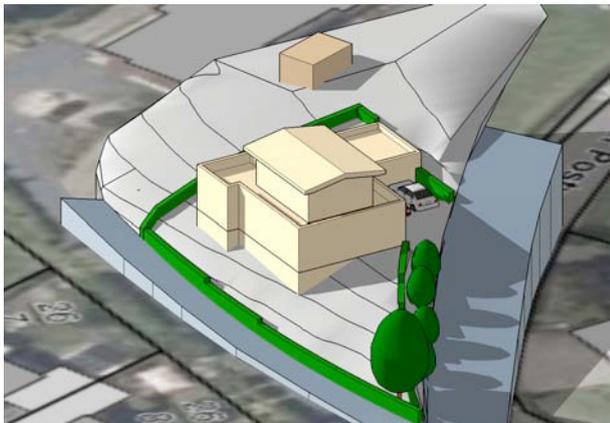


Bild 10 „Ausnahmeregelung im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung: Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem „Staffelgeschoss“ (Nichtvollgeschoss), Beispiel mit Satteldach 10°.“

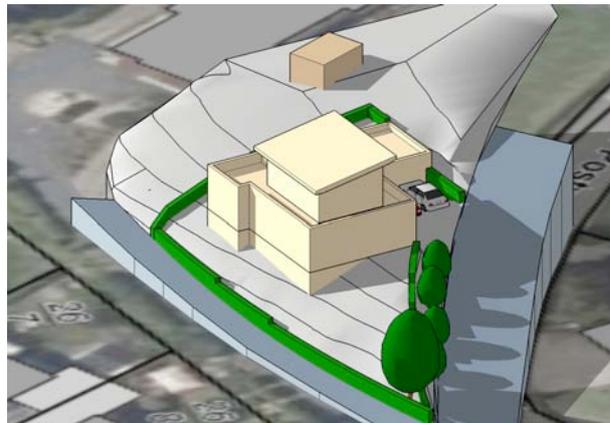


Bild 11 „Ausnahmeregelung im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung: Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem „Staffelgeschoss“ (Nichtvollgeschoss), Beispiel mit Pulldach 10°.“

### 3. Zusätzliche Hinweise

Die Auflagen des Betreibers der Hochspannungsleitung sind bei der Planung, Genehmigung und Durchführung des Vorhabens zu beachten.

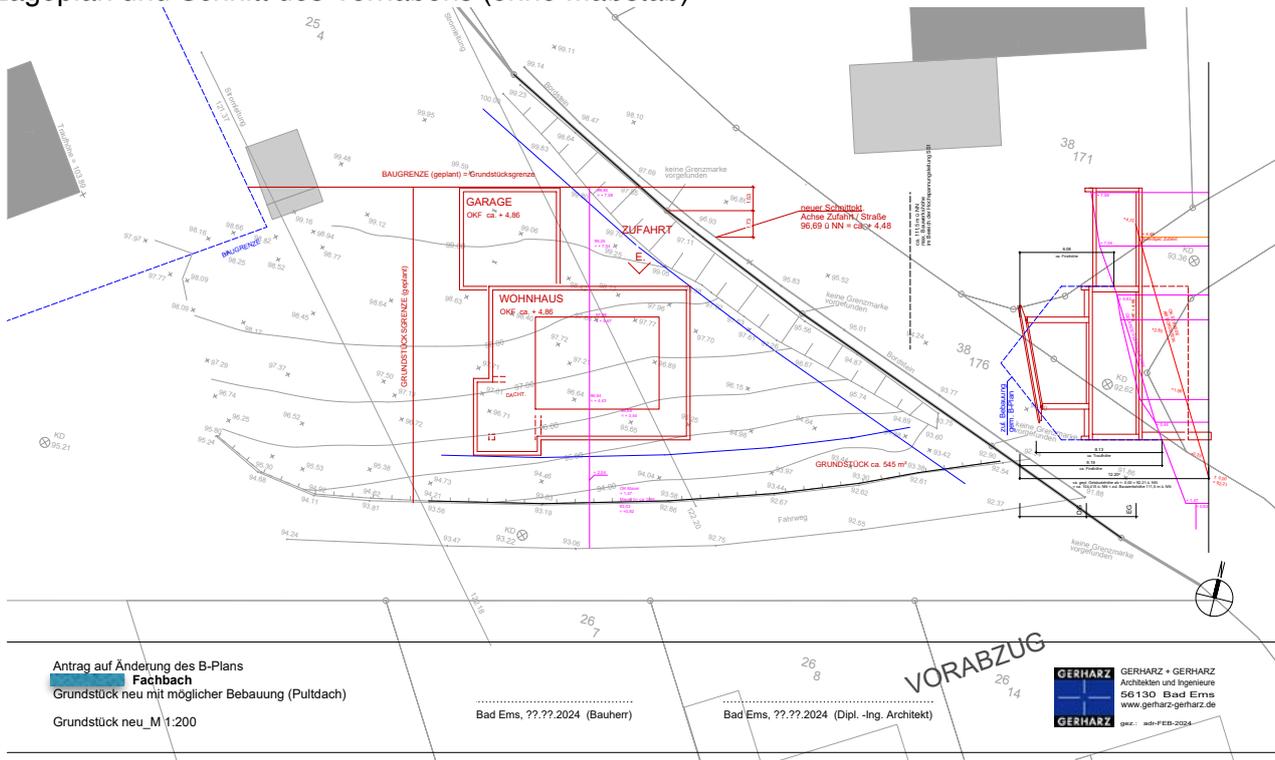
ausgefertigt:

Fachbach, den .....

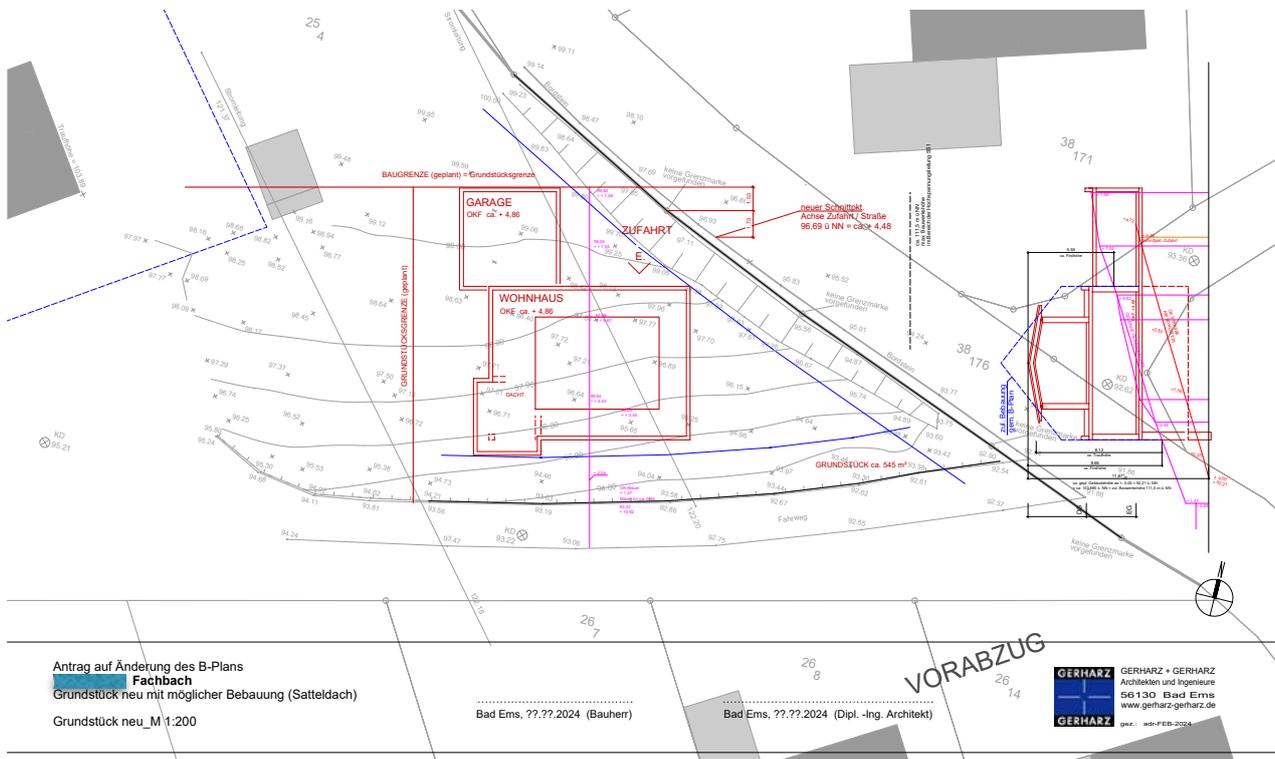
.....  
Thorsten Heibel  
Ortsbürgermeister

Anlagen:  
Lageplan und Schnitt des Vorhabens, zwei Varianten  
Textliche Festsetzungen in der am 31.07.1996 genehmigten Fassung

Anlage: Variante 1 "Pultdach"  
Lageplan und Schnitt des Vorhabens (ohne Maßstab)



Anlage: Variante 2 "Satteldach"  
Lageplan und Schnitt des Vorhabens (ohne Maßstab)



**Textliche Festsetzungen in der am 31.07.1996 genehmigten Fassung**  
(Nachrichtlich übernommen, für die verbindliche Rechtsauskunft gilt die Originalfassung,  
Einsichtnahme bei der Verbandsgemeindeverwaltung der VG Bad Ems - Nassau)  
)

**BEBAUUNGSPLAN**  
**" AM ALTEN POSTWEG "**

Stat. vorgeleg.  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Landkreises  
Koblenz, Dez. 5  
Bad Ems, Planungsausschuss

der

**Ortsgemeinde FACHBACH**

---

Der nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, in letztgültiger Fassung in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, geändert durch die Änderungsverordnung vom 19.12.1986, geändert durch die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, sowie in Verbindung mit der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz in der Fassung letztgültig aufgestellte

Bebauungsplan " AM ALTEN POSTWEG "

der Ortsgemeinde FACHBACH

besteht aus:

- a) der BEBAUUNGSPLANZEICHNUNG
- b) den TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigelegt.  
Bestandteil der Begründung ist die Anlage:

1. Umwelttechnische Untersuchung der Grundstücke Flur 4, Flurstück 54/9 und 54/3 durch das geotechnische Büro Koblenz, Dipl. Ing.(fh) + Dipl. Geol. Hans Jungen vom 10.01.1995 sowie der 1. Nachtrag mit ergänzender Gefährdungsabschätzung vom 25.03.1996.
2. Landschaftsplanung zum Bebauungsplan des Büros für Landschaftsplanung Erhard Wilhelm vom Mai/Juni 1994.

Hinweis:

Der Bebauungsplan „Unter der Hungerbach“ wird dem Bebauungsplan „Am Alten Postweg“ zugeordnet. Er setzt die Ersatzmaßnahmen nach Landespflegegesetz (LPfG) für die Eingriffe im Bereich „Am Alten Postweg“ fest.

Textliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan " Am Alten Postweg "  
der Gemeinde Fachbach

11.03.2024  
11.03.2024  
11.03.2024  
11.03.2024  
11.03.2024

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, in letztgültiger Fassung in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, geändert durch die Änderungsverordnung vom 19.12.86, geändert durch die 4. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990.

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
( § 9 Abs.7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung durch eine dicke, unterbrochene, schwarze Linie gekennzeichnet.

2. Art der baulichen Nutzung  
( § 9 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs.3 BauNVO)

Das Plangebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

3. Maß der baulichen Nutzung  
( § 9 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.2, § 17 und § 18 BauNVO)

Wird ein Grundstück durch eine oder mehrere Nutzungsgrenzen in Teilgrundstücksflächen aufgegliedert, so beziehen sich die jeweils festgesetzten Grundflächen - und Geschosßflächen - zahlen auf die sich ergebenden Teilgrundstücksflächen.

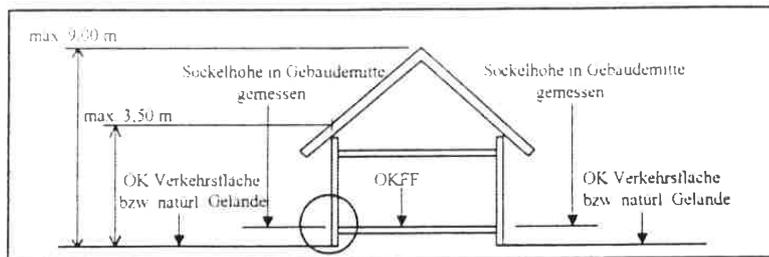
4. Höhe baulichen Anlagen ( § 9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.2 BauNVO)

Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude darf talseitig (in Bezug auf das Gebäude) das Maß von 0,30 m nicht überschreiten. Höher gelegene Sockel, die sich durch die Geländebeziehungen ergeben, sind durch flach angeböschte Erdanschlüßungen zu verdecken.  
Die Festsetzung der Sockelhöhe gilt nicht für bestehende bauliche Anlagen.

Die max. Traufhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden nicht mehr als 3,50 m und je weiteres Geschöß 3,00 m betragen.

Die max. Firsthöhe darf ein Maß von 9,00 m bei eingeschossigen Gebäuden und je weiteres Geschöß 3,00 m nicht überschreiten.

..Die sichtbare Sockelhöhe, Traufhöhe und Firsthöhe wird gemessen (siehe Skizze):



Hermann : zul.	WA	II
	0,4	0,5
	0	

#### Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung baulicher Anlagen ist in der Planurkunde vorgegeben. Abweichungen der Firstrichtung bis zu 10 Grad sind zulässig. Nebenfirste sind zulässig.

#### Bauweise ( § 9 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Für den Geltungsbereich WA/II des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise.  
Für den Geltungsbereich WA/III des Bebauungsplans wird keine Bauweise festgesetzt.

#### Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ( § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB in Verbindung mit §§ 12,14 und 23 (5) BauNVO)

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind wie folgt zulässig:

- in den Abstandsflächen, unmittelbar an der Grundstücksgrenze,
- innerhalb der Hauptbaukörper
- in baulicher Verbindung mit dem Hauptbaukörper.

Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie mindestens einen Abstand von 5,00 m einhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur als Gartengerätehäuser sowie als sonstige Abstellräume innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie in den seitlichen Abstandsflächen, jedoch nur auf einer Seite zulässig.

Insbesondere ist eine Anordnung im Vorgartenbereich untersagt. In den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur zulässig, sofern es sich um genehmigungsfreie Vorhaben bis zu 30 cbm umbauten Raum im Sinne des § 61 LBauO handelt.

8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

---

Im Bereich der oberirdischen 220-kV-Leitung der RWE Energie ist ein Schutzstreifen in der Planurkunde eingezeichnet, mit folgenden Bestimmungen:

- a) Innerhalb des dargestellten Schutzstreifens ( SS1 ) von beiderseits 17,00 m der Leitungsmittellinie dürfen Bauwerke bis zu einer Höhe von 111,50 m über NN hergestellt werden.
- b) Innerhalb des dargestellten Schutzstreifens ( SS2 ) von beiderseits 17,00 m, bzw. 22,00 m (entspr. Plandarstellung) der Leitungsmittellinie dürfen Bauwerke bis zu einer Höhe von 105,00 m über NN hergestellt werden.

In beiden Schutzstreifen ( SS1 und SS2 ) dürfen:

- a) nur Bedachungen nach DIN 4102, Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, Teil 7 erfolgen.
- b) Gehölze angepflanzt werden, deren Wuchshöhe eine Gefährdung ausschließen. Sollten dennoch vom Grundstückseigentümer/Nutzer angepflanzte Gehölze eine gefährdende Höhe erreichen, so ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/Nutzer nach entsprechender Aufforderung durchzuführen.
- c) keine Gefahrstoffe (explosionsgefährlich, brandfördernd, hochentzündlich, leichtentzündlich, entzündlich) gelagert und/oder verarbeitet werden. Die einschlägigen Vorschriften sind zu beachten.

Damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und außerdem jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich der Freileitung ausgeschlossen wird, muß sorgfältig darauf geachtet werden, daß immer ein genügender Abstand zu den Bauteilen der Freileitung eingehalten wird. Es wird auf das Merkblatt „Bagger und Kräne - Elektrische Freileitungen“ der Bauberufs - Genossenschaft hingewiesen.

Für Betriebs - und Unterhaltungsarbeiten ist die Zugänglichkeit zur Leitung zu gewährleisten.

Bauanträge, sowie Geländeauffüllungen und/oder sonstige Planungsabsichten im Leitungsschutzstreifen sind der zuständigen Regionalversorgung Rauschermühle, Postfach 460, 56648 Saffig zur Prüfung vorzulegen.

9 Kennzeichnung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

---

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden zum Teil erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

- 9.1 Die Oberflächen der belasteten Böden der noch zur Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen des Flurstücks 54/3 sind entsprechend dem Gutachten des geotechnischen Büros Koblenz, Hans Jungen, dort, wo die Versiegelung des Geländes durch die geplante

Bebauung nicht ohnehin gewährleistet ist, in einer Schichtstärke von mind. 1,20 m mit unbelastetem Oberboden abzudecken und durch eine  $\geq 30$  cm dicke, undurchlässige Lehm- oder Tonschicht nach unten abzuschließen. In der Anschüttung sind Sickerschichten und Drainagen nicht zulässig; die erdangeschütteten Wände müssen daher wasserundurchlässig ausgebildet werden.

- 9.2 Der räumlich begrenzte, heterogene Hausmüll auf dem Flurstück 54/9 ist zu separieren; der Müll ist unter Einbeziehung der SAM (Sonderabfall - Management - Ges., Rheinland - Pfalz mbH, Mainz) auf der zuständigen Deponie für Siedlungsabfälle (Deponieklasse 3) zu entsorgen. Eine genaue Abgrenzung des Hausmülls muß während der Arbeiten erfolgen.

Die restlichen Flächen, wo die Versiegelung des Geländes durch die geplante Bebauung nicht ohnehin gewährleistet ist, sind durch eine  $\geq 30$  cm dicke, undurchlässige Lehm- oder Tonschicht nach unten abzuschließen.

Die Mindestauffüllhöhen sind in der Planurkunde dargestellt.

Die sonstigen Hinweise des Gutachtens sind zu beachten.

3.3 Stellplätze, Zufahrten, Gehwege und Platzflächen im Bereich öffentlichen und privaten Grundflächen sind zu versiegeln und an die Entsorgungslösung für Oberflächenwasser anzuschließen.

0. Flächen mit Bindung an die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Der Gehölzbestand ist zu erhalten und in der vorgesehenen Form, durch Baumpflanzung ergänzen. Für Neuanpflanzungen sind Bäume und Sträucher entsprechend der unter Nr. 1 der Textlichen Festsetzungen vorgegebenen Artenauswahl der Pflanzliste für Bäume und Sträucher zu verwenden.

1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Pflanzgebot für Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen. (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind mit Abweichungen von +/- 2 m zu pflanzen. Entlang des "Alten Postweg" sind im Abstand von 15 - 20 m hochstämmige Laubbäume Ordnung zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben muß  $\geq 5$  qm betragen. Die Baumstämmen sind so zu wählen, daß die Baumkrone die Stellflächen beschattet.

Im Wurzelbereich der Straßenbäume dürfen die angrenzenden Flächen für Stellplätze, Geh- und Radwege oder private nicht überbaubare Grundstücksflächen nicht versiegelt werden.

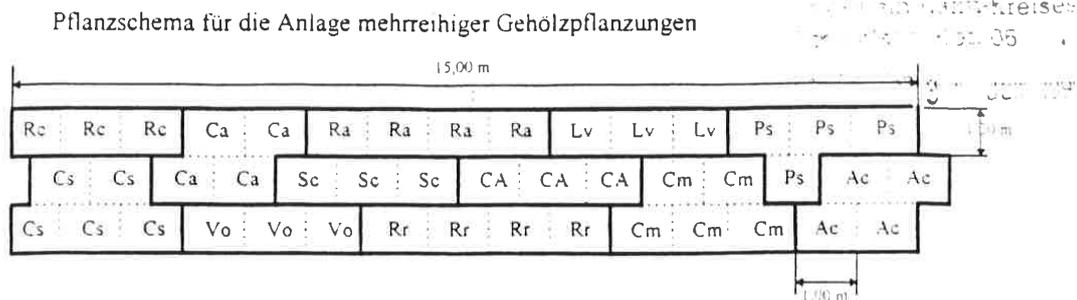
Wurzelbereich für

- Straßenbäume I. Ordnung (Ahorn, Eiche, Linde, ...) 4 x 5 m
- Straßenbäume II. Ordnung (Feldahorn, Eberesche, Straßenbirne, ...) 3 x 4,5 m

Zulässig sind Schotterrasen, großfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken.

Die im Plan festgesetzten Flächen mit Bindung an die Bepflanzung gemäß § 9 (1) 25a BauGB sind, unter Berücksichtigung des Pflanzschemas und der Pflanzliste, in einer Breite von mind. 3 m geschlossen zu bepflanzen.

Hat vorgelegen  
Gründerverwaltung  
Ortsgemeinde Fachbach  
Landkreis  
3. März 2024



Abkürzungen siehe Zusammenstellung der Baum - und Straucharten

Zusammenstellung von Baum- und Straucharten nach ihrer Eignung und Verwendbarkeit für Anpflanzungen im Bereich des Bebauungsplans.

Abk.	Baum/Strauch	Verwendungsbereich			Bemerkungen
		Straße Stellpl.	geschlossene Gehölzpfl.	priv. u. öffentl. Flächen	
<b>Bäume</b>					
AC	Acer campestre Feldahorn		x	x	< Baum, p.n.V.
AP	Acer pseudoplatanus Spitzahorn	x	x	x	> Baum, p.n.V. div. Formen
APs	Acer pseudoplatanus Bergahorn	x	x	x	wie oben
CB	Carpinus betulus Hainbuche		x	x	begrenzt ge- eignet (p.v.V.)
CC	Corylus colurna Baumhasel	x			nicht heimisch ge- eignet f. Straße
CL	Crataegus laevigata P's 'S' Rotdorn	x			kleinkroniger Straßenbaum
FE	Fraxinus excelsior Esche	x	x	x	für bodenfeuchte Bereiche
PT	Populus tremula Zitterpappel		(x)	(x)	Pioniergehölz
PA	Prunus avium Vogelkirsche		x	x	p.n.V.
QP	Quercus petraea Traubeneiche	x	x	x	p.n.V.
QR	Quercus robur Stieleiche	x	x	x	p.n.V.
SA	Sorbus aucuparia Eberesche	x	x	x	< Baum, i. Str- raum begrenzt
SAR	Sorbus aria Mehlbeere	x	x	x	< Baum, für Str- raum bed. geeign.
TC	Tilia cordata Winterlinde	x		x	p.n.V., f. Straßen- raum bed. geeign.
TP	Tilia platyphyllos	x			p.n.V.
UC	Ulmus carpinifolia Feldulme		x		für Gehölzstreifen

Obstbäume: Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Zwetschge, Pfirsich, Walnuß in Sorten (bevorzugt lokaler Provenienz) vgl. die Liste empfehlenswerter Streuobstsorten in:  
STREUOBSTWIESE Herausgegeben vom Naturpark Nassau

<b>Sträucher</b>					
Ac	Acer campestre Feldahorn		x	x	< Baum, p.n.V.
Am	Amelachchier ovalis Felsenbirne			x	trocken, sonnig
Ca	Corylus avellana Haselnu <sup>x</sup>		x	x	p.n.V.
Cs	Cornus sanguinea Hartriegel	x	x	x	p.n.V.
Cm	Crataegus monogyna Weißdorn	(x)	x	x	p.n.V.
Ee	Evonymus europaea Pfaffenhütchen		x	x	p.n.V.
Lv	Ligustrum vulgare Liguster	(x)	x	x	p.n.V. auch immergrüne Art
Ps	Prunus spinosa Schlehe		x	x	p.n.V.
Ra	Ribes alpinum Johannisbeere	x	x	x	gut anpassungsfähig
Rc	Rosa canina Heckenrose		x	x	p.n.V.
Rr	Rosa rubiginosa Weinrose	x	x	x	
Sc	Salix caprea Salweide		x	x	auch veredelte Form
Sn	Sambucus nigra Holunder		x	x	p.n.V.
Vi	Viburnum lantana woll. Schneeball		x	x	trocken, warm
Vo	Viburnum opulus Wasserschneeball		x	x	feucht

**Verwendungsbereiche - Straße, Stellplätze**

Gehölze mit ausreichend guten Eigenschaften für die Begrünung von Straßen, Straßennebenflächen und Stellplätze

- geschlossene Gehölzpflanzungen / Pflanzung im Verband / Gehölzstreifen
- private und öffentliche Grünflächen Gehölz für Einzelstand, in Gruppen oder Verband im Bereich der privaten und öffentlichen Freiflächen

Die Mindestpflanzgrößen werden wie folgt festgesetzt:

Hochstämme:	3xv., StU 16-18 cm großkronige Laubbäume
	3xv., StU 14-16 cm kleinkronige Laubbäume
Heister:	150 - 200 cm
Sträucher:	80 - 100 cm
Obstbäume:	Hochstämme, Stammhöhe 160 - 180 cm

Hat vorgelegt  
Kreisverwaltung  
Landkreis Südwestpfalz  
31. Juli 1996

Die Anpflanzung ist fachgerecht durchzuführen und zu unterhalten.

Im Bereich der durch Versiegelung und Überschütten mit nicht belasteten Bodenmaterialien Flächen

(Flurstück 54/3) sind nur flachwurzelnende Bäume und Sträucher zu verwenden.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft -  
Vermeidung von Eingriffen ( § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Hinweise:

- 12.1 Unbelastete Flächen (ausgenommen Flächen der Ziffer 9)  
Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen und in Erdmieten bis zum Wiedergebrauch zu lagern.

Hinweis:

Der Wurzelbereich bei neu zu pflanzenden Bäumen ist auf einer Fläche von 2,5 x 2,5 m bei Bäumen II. Ordnung und von 3,0 x 4,0 m bei Bäumen I. Ordnung von Überbauung und Versiegelung freizuhalten bzw. freizulegen. Zulässig sind Schotterrasen, großfugiges Pflaster, Rasengittersteine und wassergebundene Decken.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen geleitet werden. Das Fassungsvermögen der Zisternen soll mindestens 30 l/qm bedachte Grundfläche betragen. Das überschüssige Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken breitflächig versickert werden. Die Entnahme und Verwendung als Brauchwasser (Gartenbewässerung etc.) wird empfohlen.

- 12.2 Belastete Flächen (Flächen der Ziffer 9)  
Sofern kein Austausch der kontaminierten Böden erfolgt, ist das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücksflächen dezentral als Brauchwasser zu sammeln.  
Aus Überläufen austretendes Niederschlagswasser ist über die Entsorgungsleitungen für Oberflächenwasser dem „Fachbach“ zuzuführen.  
(Stellplätze, Zufahrten, Gehwege und Platzflächen im Bereich öffentlicher und privater Grünflächen sind zu versiegeln und an die Entsorgungsleitungen für Oberflächenwasser anzuschließen. (i.H.v. 2.6.9.3))

13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft -  
Kompensationsmaßnahmen ( § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Hinweis:

Die nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Überbauung und Versiegelung offener, biologisch aktiver Bodenfläche) sind durch entsprechende Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und auf den angrenzenden Bereichen stehen keine adäquaten Flächen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zur Verfügung.

Als Ausgleichsflächen sind Flächen im Bereich Bebauungsplan "Unter der Hungerbach" der Gemeinde Fachbach ausgewiesen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO)

1. Dachform, Dachneigung, Drempel

Es sind Sattel- und Walmdächer zugelassen

Die Dachneigung bei Sattel- und Walmdächer darf 22 - 38 Grad betragen, wobei bei ungleichschenkligen Dächern der lange Schenkel maßgebend ist.

Die Summe der beiden Dachneigungen darf 90 Grad nicht überschreiten.

Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite nicht mehr als 2/3 der Firstlänge betragen.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer zulässig.

Pultdächer müssen in einer baulichen Verbindung mit dem Hauptbaukörper stehen.

Die Drempelhöhe, gemessen von Oberkante Fußboden bis Unterkante Fußpfette, darf max. 50 cm betragen.

Die Farbe der Dacheindeckung wird auf dunkle Farben ( von anthrazit bis dunkelbraun ) beschränkt.

2. Fassadengestaltung

Material:

Zulässig sind für Wandflächen:

Kalkzementputz oder diesem Erscheinungsbild ähnliche Putzformen, sowie Klinkermauerwerk.

Farbe:

Putzflächen sind weiß oder in Erdfarben, pastell grau, braun, ocker etc. zu streichen.

Großflächige, fensterlose Fassadenelemente sind zu einem Wandanteil von mind. 50 % mit Rankengewächs zu begrünen.

Nebenanlagen gem. Ziffer 7 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind nur in Holzbauweise zu errichten.

3. Einfriedungen

Auf der vorderen Grundstücksgrenze ( Straßenbegrenzungslinie ) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

4. Freiflächengestaltung

Vorgärten zwischen Erschließungsstraße und Baukörper mit Ausnahme der Garagenzufahrten, Stellplätze und Hauszugänge sind als Grünflächen anzulegen.

Es ist mindestens ein Baum II. Ordnung, der auch ein hochstämmiger Obstbaum oder eine Strauchgruppe aus 3-5 Sträuchern aus der Artenliste zu pflanzen.

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist als Grünfläche bzw. Nutzgartenfläche anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Bei Grundstücken bis 400 qm ist mind. ein heimischer Laub- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und je angefangene zusätzliche 200 qm Grundstücksfläche ein weiterer Baum der Artenliste. Die entsprechend Planzeichen im B.- Plan festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume können eingerechnet werden.

Hat vorgelegen  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Lahn-Kreises  
Erschleibt. Ref. 05  
Bad Ems, den 3. Juli 1996

10

Erdanschüttungen (z.B. an Terrassen) sind möglichst flach zu verziehen und in die Topographie einzubinden.

Pergolen aus Holz oder Stahl (auch als Wintergärten) sind zulässig:

- über Gartenterrassen
  - an Hauseingängen
  - als bauliche Verbindung und räumlichen Abschluß zwischen Gebäuden bzw. zwischen Gebäuden und Garagen
- Mülltonnenstandplätze sind mit Laubgehölzen der Artenliste dreiseitig abzupflanzen.

Artenliste: siehe planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 11

Private Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen, Hofflächen etc. - ausgenommen der Flächen unter Nr. 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen - sind als Versickerungsflächen auszubilden. Als Befestigungen sind z.B. zulässig: weitfugiges Pflaster, Schotterterrassen, Rasengittersteine oder andere wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen.

#### 5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind begrenzt auf zwei Anlagen pro Stätte der Leistung und drei Anlagen pro Gebäude. Grundsätzlich sind parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen nur zwischen der Oberkante der Erdgeschoßfenster bzw. der Schaufenster und der Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses mit einer max. Ausladung von 0,60 m zulässig. Vertikal zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen sind im Bereich zwischen der Oberkante der Erdgeschoßfenster bzw. Schaufenster und der Unterkante der Fenster im ersten Obergeschoß eines Gebäudes mit einer Ausladung von max. 1,20 m zulässig. Ausladungen dürfen das Lichtraumprofil der Fahrbahn nicht beeinträchtigen. Die Abwicklung der gesamten Werbeanlagenfläche einschl. Ausleger darf pro Gebäude 3 % der zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen in greller Beleuchtung, sowie mit Wechsel- Lauf- oder Blinklicht oder sonstiger Stufen- oder Intervallschaltung sind unzulässig.

#### 6. Hinweise

Entspricht in einem Baugrundstück die überbaubare Fläche nicht der zulässigen Geschoß- oder Grundflächenzahl, so gilt im Zweifelsfall die engere Festsetzung, da der Bebauungsplan selbst keine Grundstücke, insbesondere in Grenze und Größe festlegt.

Aufgestellt:  
Fachbach, den 05.04.96

Ausgefertigt:  
Fachbach, den

  
Heinz Keul  
Dipl. Architekt (fh)

Pesch  
Ortsbürgermeister

Hat vorgelesen  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Lahn-Kreises  
Zentralamt, Post 27

ham

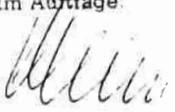
Gemäß Zustimmungsschreiben der Kreisverwaltung  
des Rhein-Lahn-Kreises vom 31.07.1996 unter  
I. Auflage Nr. 2 werden die textlichen Fest-  
setzungen unter ehemals 12.2, letzter Absatz  
nunmehr der Nr. 9 der planungsrechtlichen  
Festsetzungen wie folgt zugeordnet:

"9.3 Stellplätze, Zufahrten, Gehwege und  
Platzflächen im Bereich öffentlicher  
und privater Grünflächen sind zu ver-  
siegeln und an die Entsorgungslei-  
tungen für Oberflächenwasser anzu-  
schließen."

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems, den 19.08.1996  
Im Auftrage:

Weber



Genehmigt / Zugestimmt  
~~mit Beschränkungen~~ - ~~Bedingungen~~ - ~~Einschränkungen~~  
gemäß Schreiben vom 31. Juli 1996  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Lahn-Kreises  
Zentralabt. 05  
Bad Ems, den 31. Juli 1996  
Im Auftrage:  
  
(Rhein)  
Bauoberamtsrat

