



## **Gemeinde Windesheim**

### **Bebauungsplan „Auf den Acht Morgen“**

### **Textliche Festsetzungen**

Offenlage | 01.02.2021

Fassung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB



#### **STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
Telefax 0631 / 36158 -24  
E-Mail [buero@bbp-kl.de](mailto:buero@bbp-kl.de)  
Web [www.bbp-kl.de](http://www.bbp-kl.de)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUNVO

*Hinweis:* Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen werden die Wohnbauflächen in der Planzeichnung und im Text als **WA 1** und **WA 2** bezeichnet. Wird auf diese Unterteilung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für sämtliche Bereiche.

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

##### WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO allgemein zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in der Erdgeschosszone.

Ausnahme können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m §1 Abs. 9 BauNVO).

Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gemäß Planeintrag über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Gebäudehöhe.

##### 2.1. Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal **zwei** Vollgeschosse zulässig.

##### 2.2. Grundflächenzahl

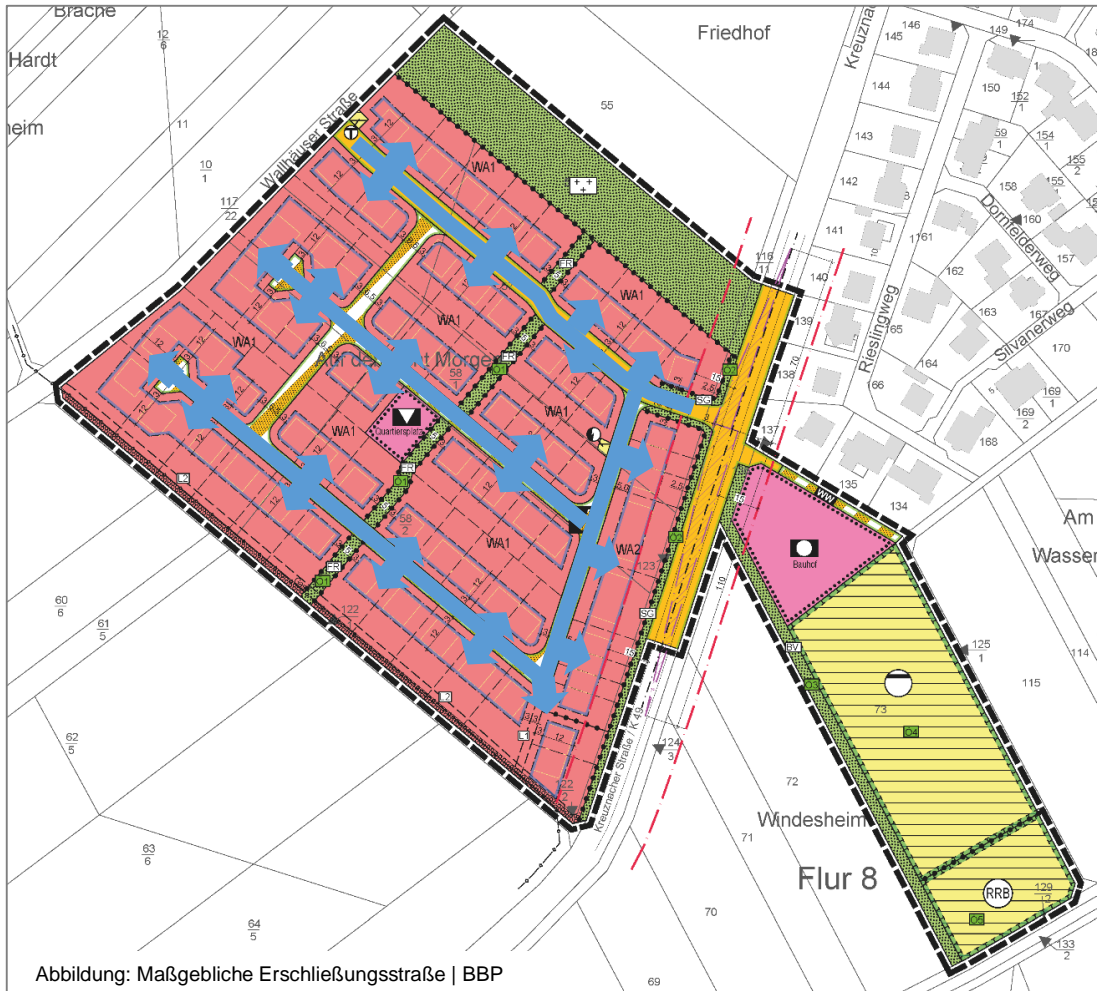
Es wird eine Grundflächenzahl von **0,4** festgesetzt. Ergänzend hierzu wird bestimmt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 v.H. zulässig ist.

##### 2.3. Geschossflächenzahl

Es wird eine Geschossflächenzahl von **0,8** festgesetzt.

## 2.4. Höhe baulicher Anlagen

Als **Bezugspunkt** 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Höhenlage der maßgeblichen Erschließungsstraße an der dem Grundstück zugewandten Straßenbegrenzungslinie, zu messen in der Grundstücksmitte senkrecht zur Straßenachse, bestimmt. Die maßgebliche Erschließungsstraße gilt wie folgt:



Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt aus, so ist die maximale Höhe um das Maß der Steigung oder des Gefälles anzupassen.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH<sub>max</sub>) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem oberen Punkt der Dachkonstruktion.

Die festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH<sub>max</sub>) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die zulässige max. Traufhöhe ist auf allen Traufseiten des Gebäudes einzuhalten. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die maximale Traufhöhe als maximale Höhe des Gebäudes. Die zum Flachdach-Gebäude dazugehörige Attika darf diese maximale Höhe um max. 1,00 m überschreiten.

Die maximalen Höhenangaben gelten für Hauptgebäude wie folgt:

**GH<sub>max</sub> = 10,70 m; TH<sub>max</sub> = 6,50 m**

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Traufhöhe um bis zu maximal 3,00 m durch zurückspringende **Staffelgeschosse** sind bei Gebäuden mit Flachdach und Gebäuden mit Pultdach zulässig, sofern diese Dachaufbauten mindestens 1,25 m von mindestens drei Gebäudeaußenwänden bei Gebäuden mit Flachdach und mindestens einer Gebäudeaußenwand bei Gebäuden mit Pultdach zurückspringen.

Bei Gebäuden mit einhüftigem Pultdach gilt für die höhere Außenwand eine maximale Wandhöhe von 7,50 m.

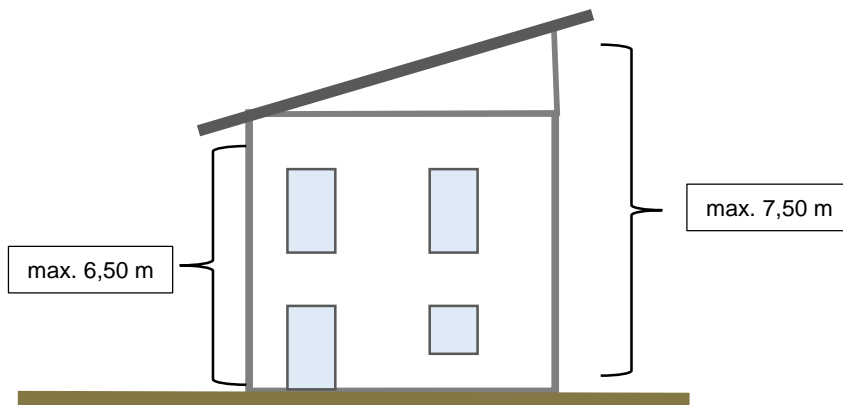


Abbildung: Wandhöhenregelung einhüftiges Pultdach | BBP

Bei Gebäuden mit Flachdach können Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von 1,50 m auf dem Dach errichtet werden.

### 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

siehe Planzeichnung

Die in der Planzeichnung festgelegten Baugrenzen gelten nur für oberirdische Bauteile. Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche, Tiefgaragen und untergeordnete technische Einrichtungen, die der Tiefgarage dienen sowie Ausgänge von Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und Carports sind in den Baufenstern sowie im seitlichen Bauwuch der Gebäude zulässig.

Stellplätze sind im Gebiet **WA 1** im Baufenster, unmittelbar vor Garagen und Carports sowie im seitlichen Bauwuch zulässig.

Stellplätze sind im Gebiet **WA 2** im Baufenster sowie zwischen Hauptgebäuden und der Straßenbegrenzungslinie sowie im seitlichen Bauwuch zulässig.

„Seitlich“ wird definiert als rechts bzw. links der Hauptgebäude, deren Vorderseite die zur maßgeblichen Erschließungsstraße hin gewandte Gebäudeseite darstellt. Siehe hierzu Abbildung auf Seite 2.

**5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Baugebiet **WA 1** sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im Baugebiet **WA 2** sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

**6 Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Bauhof (§ 9 Abs. 1 Nr. 5)**

*Siehe Planzeichnung.*

**7 Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Quartiersplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 5)**

*Siehe Planzeichnung.*

**8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

*Siehe Planzeichnung.*

**9 Führung von unterirdischen Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

*Siehe Planzeichnung.*

Entlang der bestehenden Gashochdruckleitung besteht ein beidseitiger 3,00 m tiefer Schutzstreifen. Dieser ist von jeglicher Bebauung sowie tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

**10 Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, Zweckbestimmung  
Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

*Siehe Planzeichnung.*

**11 Flächen zur Ableitung von Niederschlagswasser, Zweckbestimmung  
Regenwasserableitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

*Siehe Planzeichnung.*

**12 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Friedhofserweiterung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

*Siehe Planzeichnung.*

Innerhalb der Friedhofserweiterung sind Fuß- und Radwege ausschließlich mit wassergebundener Decke sowie einer Breite von maximal 2,00 m zulässig.

**13 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Grün- und Frischluftachse  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

*Siehe Planzeichnung.*

Innerhalb der Grün- und Frischluftachse sind Fuß- und Radwege ausschließlich mit wassergebundener Decke sowie einer Breite von maximal 2,00 m zulässig.

**14 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

*Siehe Planzeichnung.*

**15 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Biotopverknüpfung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

*Siehe Planzeichnung.*

**16 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Versorgungsflächen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 20, 25a und 25b BauGB)**

*Maßnahmenbezeichnung Ö (z.B. Ö 1) = Maßnahmen auf öffentlichen Flächen*

*Maßnahmenbezeichnung P (z.B. P 1) = Maßnahmen auf privaten Flächen*

**16.1. Maßnahme Ö 1 – Anlage einer Grünachse für die Frischluftzufuhr**

*Festsetzungen als Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB*

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Ö 1 gekennzeichneten Fläche sind 12 Gehölze der Pflanzliste (siehe Kapitel E) zu pflanzen.

Hierzu sind schmalkronige Gehölze (Korridor ist 5 m breit) zu verwenden. Die Bäume sind in einem Abstand von ca. 10 m zueinander zu setzen. Ausfälle sind zu ersetzen.

Die übrige Fläche ist mit Landschaftsrasenmischung mit hohem Kräuteranteil einzusäen.

**Fläche Ö 1: 736 m<sup>2</sup>, 12 Bäume**

**16.2. Maßnahme Ö 2 – Pflanzung einer straßenbegleitenden Hecke**

*Festsetzungen als Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB*

Zur optischen Einbindung in das örtliche Erscheinungsbild ist entlang der Kreisstraße gemäß Plandarstellung, auf der mit Ö 2 gekennzeichneten Fläche, eine einreihige Hecke zu pflanzen. Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Geeignete Gehölze sind der Pflanzliste (siehe Kapitel E) zu entnehmen.

Pflegemaßnahmen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Die Strauchgehölze sind bei Bedarf fachgerecht und sachgemäß zurückzuschneiden. Ein „auf den Stock setzen“ ist grundsätzlich zu vermeiden.

Die Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

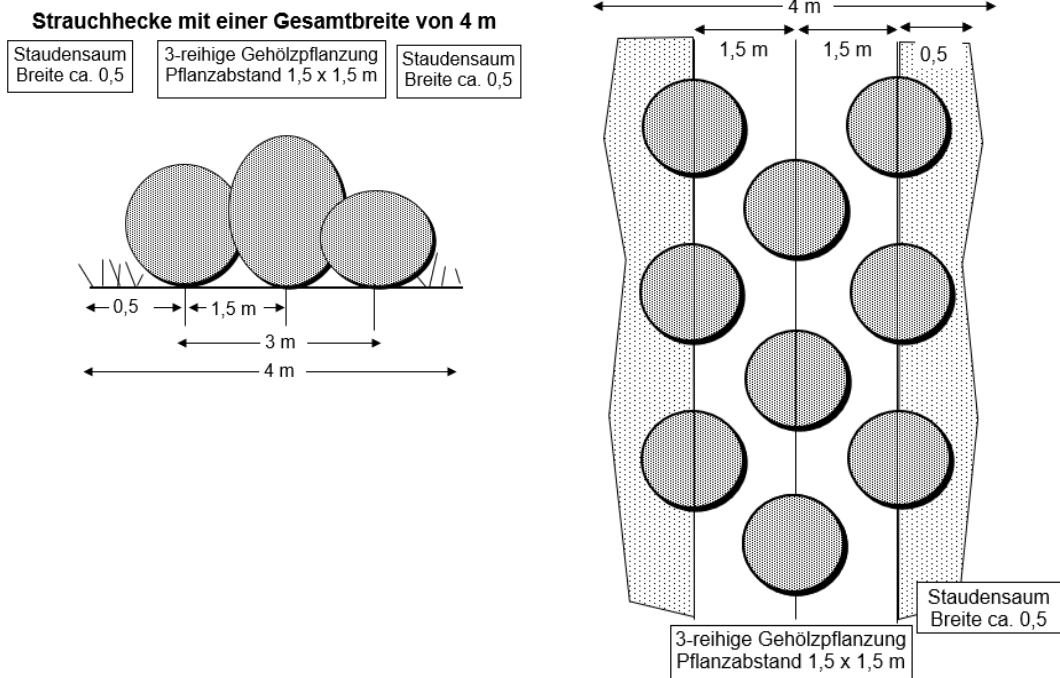
**Fläche Ö 2: 534 m<sup>2</sup>**

**16.3. Maßnahme Ö 3 – Pflanzung einer blütenreichen Hecke (Biotopverbund)**

*Festsetzungen als Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB*

Zur Vernetzung der Gehölzstrukturen am Dunsenberger Graben und am Ortsrand von Windesheim sind auf der gemäß Plandarstellung mit Ö 3 gekennzeichneten Fläche mehrreihige Heckenstrukturen zu entwickeln. Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Geeignete Gehölze sind der Pflanzliste (siehe Kapitel E) zu entnehmen.

Die Heckenstruktur ist, um den Kaltluftabfluss im südlichen Abschnitt zu gewährleisten, in 15 m Abschnitten zu unterbrechen.



Beispielhafte Skizze eines Pflanzschemas für einen 4 m breiten Pflanzstreifen.

Pflegemaßnahmen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Die Strauchgehölze sind bei Bedarf fachgerecht und sachgemäß zurückzuschneiden. Ein „auf den Stock setzen“ ist grundsätzlich zu vermeiden.

Die Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

Die übrige Fläche ist als magerer Wiesenstandort zu entwickeln. Hierfür ist eine standortgerechte, zertifizierte Gräser-Kräuter-Mischung der Herkunftsregion 9 anzusäen.

**Fläche Ö 3: 825 m<sup>2</sup>**

#### 16.4. Maßnahme Ö 4 – Naturnahe Ausgestaltung der Regenwasserabführung und seiner umgebenden Flächen

*Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit Nr. 14 BauGB*

Auf der in der Plandarstellung mit Ö 4 gekennzeichneten Fläche ist ein naturnah gestalteter, mäandrierender Graben anzulegen, welcher das Oberflächenwasser des Baugebietes zum tiefer gelegenen Regenrückhaltebecken abführt.

Der Graben ist in Erdbauweise auszuführen. Stellenweise sollen kleine wasserhaltende Mulden ausgeformt werden. Diese werden durch eine Ansaat mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung für nasse Standorte begrünt.

Auf der restlichen Fläche ist eine extensive Wiese herzustellen und punktuell mit mindestens 10 Gehölzinseln mit einer Mindestgröße von jeweils 100 m<sup>2</sup> zu bepflanzen. Die Gehölzinseln sind mit je einem standortgerechten Laubbaum gemäß Pflanzliste im Anhang sowie mit je vier standortgerechten Laubsträuchern zu gestalten. Die Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu entwickeln. Die Pflege der Fläche ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken.

Für die Ansaat der extensiven Wiese ist eine standortgerechte, zertifizierte Gräser-Kräuter-Mischung der Herkunftsregion 9 zu verwenden.

**Fläche Ö 4: 5.431 m<sup>2</sup>**

#### **16.5. Maßnahme Ö 5 – Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens**

*Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit Nr. 14 BauGB*

Die in der Planzeichnung mit Ö 5 gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu entwickeln: Das Regenrückhaltebecken ist naturnah anzulegen. Befestigungen in Form von Bauwerken sind nicht zulässig. Die Uferrandbereiche sind flach geneigt auszugestalten. Oberboden ist nach Ausmodellierung der Mulden nur dünn bis 10 cm Stärke aufzubringen. Es erfolgt eine Ansaat mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung für nasse Standorte.

Außerhalb der Rückhalteflächen sind die übrigen Flächen mit 20 % Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzliste (siehe Anhang) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung der nicht mit Gehölzen beplanten Bereiche hat mit einer Gras- / Kräutersaatgutmischung zu erfolgen.

Pflegemaßnahmen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Die Gehölze sind bei Bedarf fachgerecht und sachgemäß zurückzuschneiden. Ein „auf den Stock setzen“ ist grundsätzlich zu vermeiden.

Die Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

**Fläche Ö 5: 1.644 m<sup>2</sup>**

#### **16.6. Maßnahme Ö 6: Erhalt der Obstbäume**

*Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB*

Die in der Planzeichnung mit Ö 6 gekennzeichneten Obstbäume sind zu erhalten.

Zum Schutz, besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich sind für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu treffen. Außerdem sind die Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen der RAS-LP 4 zu beachten.

**Menge Ö 6: 3 Stück**

#### **16.7. Maßnahme P 1 – Pflanzung einer einreihigen Hecke (Eingrünung)**

Zur optischen Einbindung des Baugebietes zur freien Landschaft ist auf den privaten Grundstücken, welche mit P 1 gekennzeichnet sind, eine einreihige Hecke zu pflanzen.

Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Geeignete Gehölze sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

Pflegemaßnahmen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Die Strauchgehölze sind bei Bedarf fachgerecht und sachgemäß zurückzuschneiden. Ein „auf den Stock setzen“ ist grundsätzlich zu vermeiden.

Die Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

**Fläche P 1: 608 m<sup>2</sup>**



## 16.8. Begrünung der Baugrundstücke

- Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Baugrundstück sind mindestens 2 Laub- bzw. Obstbäume gemäß Pflanzliste (siehe Anhang) zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind unversiegelt zu belassen und landespflegerisch bzw. gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 25 % der Fläche sind mit Gehölzen gemäß Pflanzliste (siehe Anhang) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für sehr kleine oder schmale Restflächen können auch bodendeckende Pflanzen verwendet werden.
- Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,7 zulässig.
- Vorgärten dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie Kies-, Stein- und Schotterbeläge sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauszugänge sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen.

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der der Straßenverkehrsfläche zugewandten Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche der Straße, von der das Gebäude erschlossen wird.

- Pro Baugrundstück ist mindestens ein Fledermaus- sowie ein Vogelnistkasten anzubringen.

Werden mehrere Ersatzquartiere angebracht, sollten diese unterschiedlich besont, d.h. in unterschiedlichen Himmelsrichtungen (Süd, Ost, West) angebracht werden. Der Einflug darf nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze ist zu vermeiden. Die Kästen sind zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe (2-3 m) anzubringen.

### Fläche P 2: keine Quantifizierung

## 16.9. Begrünung der Straßenverkehrsfläche

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 20 Laubbäume fachgerecht mit ausreichendem Wurzelraum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einer Mindestpflanzqualität „Hochstamm, Stammumfang 18 – 20 cm, mit Drahtballierung, Alleebaum“ zu pflanzen. Die Standorte können innerhalb der Verkehrsflächen um bis zu 10 m verschoben werden.

## 16.10. Begrünung von öffentlichen Stellplatzflächen

Im Plangebiet ist je vier Stellplätze bei öffentlichen Stellplatzanlagen mit einer Größe von mindestens vier zusammenhängenden Stellplätzen in direkter Zuordnung zu diesen ein Laubbaum-Hochstamm gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel E) fachgerecht in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen.

In diesem Zusammenhang wird eine Überstellung der Stellplätze durch die zu pflanzenden Bäume empfohlen. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen.

Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

#### **16.11. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Für die öffentliche sowie private Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf- Niederdrucklampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe zu installieren. Die Abstrahleinrichtung ist so zu gestalten, dass keine Lichtstrahlung über die Horizontale hinausstrahlt (Upward Light Ratio = 0 %)

#### **16.12. Begrünung von Flachdächern**

Flachdächer mit einer Neigung bis zu 10° und ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> sind mindestens extensiv zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist mit einer Substratschicht von min.10 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel E) erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

### **17 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB)**

*Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffen im öffentlichen sowie im privaten Bereich erfolgt über den jeweiligen Anteil der Neuversiegelung.*

*Die Maßnahmen ... werden zu 100% den Eingriffen auf öffentlichen Flächen zugeordnet.*

*Die Maßnahmen ... werden zu 100% den Eingriffen auf privater Fläche zugeordnet.*

*Die externen Maßnahmen ... werden anhand der Flächenversiegelung wie folgt prozentual zugeordnet:*

*den öffentlichen Flächen:                    xx %*

*den privaten Flächen:                        xx %*

*Diese werden bis zur Offenlegung der Planunterlagen vervollständigt.*

## B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANS)

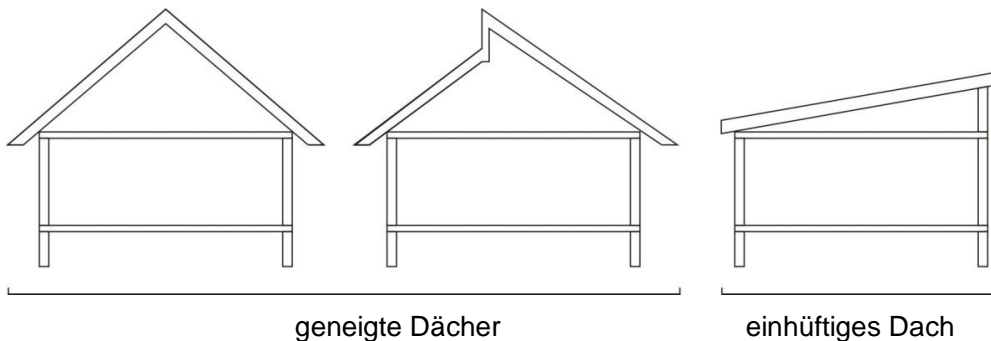
Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 S. 1 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz. Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

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

#### 1.1. Dachformen

Zulässig sind:

- Flachdächer,
- einhüftige Dächer mit einer Dachneigung bis 20° sowie
- geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20°- 40°.



#### 1.2. Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben, Dachvorsprünge) sind als deutlich untergeordnete Bauteile in die Dachlandschaft einzufügen.

Zulässig sind:

- **Dachgauben:** Die Summe der Dachgauben darf in der Breite 60 v.H. der traufseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Gauben eines Gebäudes müssen die gleiche Größe aufweisen und in einer Reihe auf der gleichen Höhe sitzen. Die Höhe von Dachgauben darf maximal 1,20 m (gemessen jeweils von Sparrenoberkante) betragen. Dachaufbauten müssen von der Giebelwand 1,50 m Abstand einhalten.
- **Zwerchgiebel:** Die Breite von Zwerchgiebeln darf höchstens 40 v.H. der traufseitigen Gebäudelänge, jedoch maximal 3,00 m, betragen.

Eine Kombination von Dachgauben und Zwerchgiebel ist zulässig. Allerdings dürfen diese gemeinsam maximal 60 v.H. der Gebäudelänge des Daches betragen.

#### 1.3. Materialien im Dachbereich

Als Farbe sind ausschließlich ortstypische rot bis rotbraune sowie anthrazite Töne zulässig. Solaranlagen sind hiervon ausgenommen.

Spiegelnde oder glänzende Materialien zur Dacheindeckung sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind davon ausgenommen.

## **2 Werbeanlagen**

Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist im Plangebiet unzulässig.

Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamern) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen maximal eine Größe von 0,50 m<sup>2</sup> aufweisen.

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

Zulässig sind Hecken und offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Einfriedungen, die zur K 49 ausgerichtet sind dürfen eine Höhe von bis zu 2,20 m erreichen.

Als offene Einfriedung gelten solche, die mindestens 70 v.H offene Fläche aufweisen und nicht den Eindruck einer geschlossenen Wand erwecken.

## **4 Gestaltung privater Stellplatzflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Private Stellplatzflächen sind ausschließlich mit versickerungsfähigen Materialien und einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 zulässig.

Werden Grundstückszufahrten auch als private Stellplätze genutzt, so sind diese ebenfalls wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 auszugestalten.

## **5 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)**

Müllbehälter und Abfallsammelplätze sind, soweit sie nicht in das Gebäude integriert werden und vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben, zu umpflanzen oder einzuhausen.

## **C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENER FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)**

### **1 Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz**

#### **hier: Bauverbotszone sowie Baubeschränkungszone entlang der K 49 (§ 22 Abs. 1 und § 23 Abs. 1 LStrG)**

Entlang der Kreisstraße K 49 wurde in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach sowie der Kreisverwaltung Bad Kreuznach; Amt Sicherheit, Ordnung und Verkehr; Referat Straßenverkehrs- und Kraftfahrzeugzulassungsbehörde eine Bauverbotszone von 10,00 m bzw. 12,00 m (siehe Planzeichnung) abgestimmt. Innerhalb dieser sind bauliche Anlagen unzulässig.

Darüber hinaus besteht eine 30,00 m tiefe Baubeschränkungszone entlang der K 49. Innerhalb dieser bedürfen bauliche Anlagen zusätzlich zur Baugenehmigung einer Zustimmung durch die Straßenbaubehörde.

## **D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

### **1 Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **2 Radonvorsorge**

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß der Radon-Prognosekarte ist im Plangebiet in der Gemeinde Windesheim mit einem erhöhten Radonpotential (40 - 100 kBq/m<sup>3</sup>) mit lokal hohem Radonpotenzial (> 100 kBq/m<sup>3</sup>) in und über einzelnen Gesteinsschichten zu rechnen.

Daher wird im Bebauungsplan vorsorglich darauf hingewiesen, eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Bauausführungen für Messungen im Gestein unbedingt Langzeitmessungen (3 bis 4 Wochen) anzuwenden sind, um ein belastbares Ergebnis zu erhalten.

### **3 Altlasten**

Informationen zu Altlasten im Geltungsbereich des Plangebietes bestehen nicht.

#### 4 Grünkonzept auf privaten Freiflächen

Neben den in der Planung festgesetzten Maßnahmen werden private Grundstücksbesitzer angehalten, den Grünflächenanteil auf ihren Privatgrundstücken anteilig hoch zu halten und somit einen aktiven Beitrag zu einem gesunden Mikroklima, einem umweltschonenden Wohnquartier und einem zukunftsfähigen Lebensraum für die Bewohner sowie die Flora und Fauna zu leisten. In diesem Zusammenhang sind weitere private Maßnahmen wie Fassadenbegrünungen, das Anlegen von Blühstreifen oder Wasserflächen oder das Verwildern einzelner Teilbereiche der Gartenfläche eine Möglichkeit, das Ziel eines nachhaltigen und ökologischen Quartiers gemeinsam zu verfolgen und einen unmittelbaren Beitrag zum Natur- und Artenschutz zu leisten.

#### 5 Energieeffizientes Bauen

Um den Zielsetzungen eines nachhaltigen und klimaangepassten Wohnquartiers gerecht zu werden ist es grundsätzlich auch empfohlen, diese Aspekte in die Bauausführung der Gebäude zu integrieren. Daher wird empfohlen, sich an den Energieeffizienzstandards der Kreditbank für Wiederaufbau (KfW) zu orientieren und zumindest den dortigen KfW 55 Standard, besser noch den KfW 40 Standard zu erreichen. Diese entsprechen energetisch hocheffizienten Wohnhäusern, welche kaum Energieverluste verzeichnen und somit auch für die kommenden Jahrzehnte eine zukunftssichere und wirtschaftliche Bauweise darstellen. Darüber hinaus bestehen in diesem Zusammenhang Möglichkeiten der finanziellen Förderung. Siehe hierzu: <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Bau-eines-Hauses/>

#### E PFLANZLISTE GEMÄß FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

*Diese wird bis zu Offenlage noch ergänzt.*

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. **Die Liste ist nicht abschließend.**

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen.

In diesem Zusammenhang wird auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach ab dem 1. März 2020 in der freien Natur nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4<sup>1</sup> (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind. Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m<sup>2</sup> zu rechnen.

---

<sup>1</sup> Gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 01/2012

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

Bäume (ausgenommen Obstbäume):		Beerenobststräucher:	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m*	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	Hecken:	
Obstbäume:		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnuss sämlinge	4,00 m*	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

\*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten – Populus) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

**AUFSTELLUNGSVERMERK**

Aufgestellt im Auftrag der **Gemeinde Windesheim**

durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH

Dipl.-Ing. Walter Ruppert

Lydia Lenz, Landschaftsarchitektin

Nico Lorsch, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Kaiserslautern, den 01.02.2021