

**Textliche Festsetzungen**  
**des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**  
**"Wohnen im Siebengebüsch"**  
**in der Ortsgemeinde Schiesheim**

---

**1. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**

**2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Bauweise - überbaubare Grundstücksflächen
- 2.4 Anzahl der Wohnungen
- 2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

**3. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**  
(Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

- 3.1 Dachform, Dachneigung
- 3.2 Fassaden
- 3.3 Gestaltung befestigter Flächen
- 3.4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen
- 3.5 Einfriedungen
- 3.6 Regenwasserrückhaltung

**4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

- 4.1 Pflanzgebot

**5. HINWEISE**

**BÜRO FÜR LANDSCHAFTS-, STADT- UND FREIRAUMPLANUNG**  
Textliche Festsetzungen des  
**vorhabenbezogenen Bebauungsplans**  
**"Wohnen im Siebengebüsch"**  
in der Ortsgemeinde Schiesheim

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

Der Geltungsbereich ist in der Planurkunde gemäß Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

**2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

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

**Allgemeines Wohngebiet**

Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen dienen vorwiegend dem Wohnen. Sie sind gemäß § 1 Abs. 2 Punkt 3 und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet -WA- festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2.2 Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grund- und Geschossflächenzahlen sind gem. § 16 Abs. 2 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Geschossfläche ist gem. § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Eintrag in die Planzeichnung als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) festgesetzt.

Die Firsthöhe wird mit 10,50m als Höchstmaß festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte von der Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zur angrenzenden Gehwegoberkante. Bei mehrseitig erschlossenen Grundstücken ist die tiefste Bezugshöhe maßgebend (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 3 Nr. 2 u. § 18 Abs.1 BauNVO).

**2.3 Bauweise - überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen höchstens 50 m lang sein.

Es werden Flächen bezeichnet, auf denen Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig sind -ED-.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO).

**2.4 Anzahl der Wohnungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden bei einer Einzelhausbebauung auf zwei, bei einer Doppelhausbebauung auf eine je Doppelhaushälfte festgesetzt.

**BÜRO FÜR LANDSCHAFTS-, STADT- UND FREIRAUMPLANUNG**  
Textliche Festsetzungen des  
**vorhabenbezogenen Bebauungsplans**  
**"Wohnen im Siebengebüsch"**  
in der Ortsgemeinde Schiesheim

## **2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie geschlossene Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht in Flächen zwischen überbaubarer Fläche und Erschließungsstraße.

Bei geschlossenen Garagen muss der Abstand von der straßenseitigen Grundstücksbegrenzung bis Vorderkante Garage mindestens 5,00 m betragen.

Überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen einschließlich der Flächen zwischen überbaubarer Fläche und Erschließungsstraße zulässig.

## **3. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

### **3.1 Dachform und Dachneigung**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Für die Hauptgebäude sind die Dachformen Sattel- bzw. Walmdach und alle daraus abgeleiteten Formen sowie Flachdach zulässig.

Für Garagen und eingeschossige Nebengebäude sind Flachdächer, Satteldächer und geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind mit einer Kiesschicht zu versehen oder zu begrünen.

Die Dachneigung muss min. 22° betragen, für Wintergärten und Anbauten sind auch niedrigere Dachneigungen zulässig.

### **3.2 Fassaden**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Zulässige Fassadenmaterialien sind Sichtmauerwerke, Putze, Naturstein, Holzverschalung.

Nicht zulässig sind Metall- und Glasfassaden, Kunststoffverkleidungen sowie Blockbohlenbauweise.

### **3.3 Gestaltung befestigter Flächen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen, etc. sind als wasser- und luftdurchlässige Flächen auszubilden, sofern andere Rechtsvorschriften nicht die Verwendung versiegelter Beläge vorschreiben.

Als Befestigungen sind z.B. breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder andere wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zulässig.

### **3.4 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 7 LBauO)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die tatsächlich nicht überbauten Grundstücksflächen – also auch die innerhalb der überbaubaren Flächen – als Garten-/Grünflächen anzulegen.

Für eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich heimische Laubgehölze zu verwenden.

### **3.5 Einfriedungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Höhe von Einfriedungsmauern wird auf straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf maximal 0,80 m und auf den sonstigen Grundstücksgrenzen auf maximal 1,20 m begrenzt.

**BÜRO FÜR LANDSCHAFTS-, STADT- UND FREIRAUMPLANUNG**  
Textliche Festsetzungen des  
**vorhabenbezogenen Bebauungsplans**  
**"Wohnen im Siebengebüsch"**  
in der Ortsgemeinde Schiesheim

**3.6 Regenwasserrückhaltung**  
(§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Festgesetzt wird der Einbau eines unterirdischen Rückhaltebeckens mit einem Rückhaltevolumen von 175 m<sup>3</sup> an der im Plan gekennzeichnete Fläche.

**4. Grünordnerische Festsetzungen**

**4.1 Pflanzgebot**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Randbereich zur freien Landschaft wird ein 3m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.  
Für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich heimische Laubgehölze zu verwenden.

Pflanzliste Gehölze:

Sträucher:		Bäume II. Ordnung (mittelwüchsige Bäume):	
Corylus avellana	Hasel	Acer campestre	Feldahorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sorbus aucuparia	Eberesche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Malus sylvatica	Wildapfel
Rosa canina	Heckenrose		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Viburnum opulus	Gewöhl. Schneeball		

**4.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Die im Randbereich des östlich liegenden Wirtschaftsweges im Plan gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Beschädigte Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

**BÜRO FÜR LANDSCHAFTS-, STADT- UND FREIRAUMPLANUNG**  
Textliche Festsetzungen des  
**vorhabenbezogenen Bebauungsplans**  
**"Wohnen im Siebengebüsch"**  
in der Ortsgemeinde Schiesheim

**5. Hinweise**

- 5.1 Der Wurzelbereich von bestehenden und neu zu pflanzenden Bäumen ist auf einer Fläche von 2,5 m x 2,5 m bei Bäumen II. Ordnung und 3,0 m x 4,0 m bei Bäumen I. Ordnung von Überbauung und Versiegelung freizuhalten bzw. freizulegen. Zulässig sind z.B. Schotterrasen, großflüchiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken und andere wasserdurchlässige Materialien.
- 5.2 Es wird empfohlen, anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser in Zisternen aufzufangen (30 l/m<sup>2</sup> Dachfläche) und zu nutzen. Brauchwassernutzungsanlagen sind unter Hinweis auf § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung dem zuständigen Gesundheitsamt in Bad Ems vor Inbetriebnahme anzuzeigen.  
Die endgültige Versickerung überschüssigen Niederschlagswassers erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches im vorhandenen Regenrückhaltebecken.
- 5.3 Den Bauunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan und ein Bepflanzungsplan beizufügen.
- 5.4 Nach § 15 der LBauO müssen Gebäude so errichtet werden, dass in einem Brandfalle u. a. auch wirksame Löscharbeiten möglich sind.  
Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.  
Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
- 5.5. **Löschwasser** an der im Plan gekennzeichneten Fläche wird der Einbau von 4 Löschwassertanks mit einem Fassungsvermögen von je 25.000 l vorgesehen.
- 5.6 Gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz (DSchG RLP) besteht die Pflicht, Funde bzw. Fundstellen anzuzeigen, zu erhalten und abzuliefern.  
Kontakt: Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz oder per E-Mail ([landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de)) oder unter Rufnummer 0261/6675-3000.  
Die Bauherrschaften sind verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher mit der Direktion Landesarchäologie abzustimmen.  
Die Bauherrschaften sind verpflichtet, den Beginn von Bauarbeiten der Direktion Landesarchäologie anzuzeigen.  
Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in archäologischen Verdachtsflächen sind ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 150.000 € geahndet werden.
- 5.7 Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- u. ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.  
Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Untersuchungen des Baugrunds bezüglich evtl. Altlasten, der Standsicherheit und der Grundwasserverhältnisse empfohlen.
- 5.8 Radonvorkommen und -vorsorge  
Es werden folgende Präventionsmaßnahmen gemäß der Radonvorsorgegebietsklasse II empfohlen:
1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke:  $\geq 15$  cm).  
Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Dehnfugen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.
  2. Radondichte, komplett geschlossene Hülle im erdberührten Perimeterbereich des Gebäudes oder im Innenbereich.
  3. Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien, bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.
  4. Durchführungen durch die Bodenplatte und durch erdumlagerte Wände sind für den Radonschutz von besonderer Bedeutung, weil bereits kleinste Leckagen zu einem bedeutenden Zustrom von Bodenluft und Radon führen können.

**BÜRO FÜR LANDSCHAFTS-, STADT- UND FREIRAUMPLANUNG**  
Textliche Festsetzungen des  
**vorhabenbezogenen Bebauungsplans**  
**"Wohnen im Siebengebüsch"**  
**in der Ortsgemeinde Schiesheim**

Diese Abdichtungsmaßnahmen umfassen sowohl die gasdichte Abdichtung des Anschlusses von Rohrdurchführungen zum Mauerwerk, aber auch die häufig unterschätzten, freibleibenden Wegsamkeiten innerhalb der durch die Leitungen nur teilgefüllten Leerrohre. Auch wenn diese nur einen kleinen Durchmesser besitzen, können Sie, unsachgemäß abgedichtet, bedeutende Radonmengen in das Gebäude liefern.

Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes.

5. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen.
6. Unter Umständen eine passive oder aktive Bodengasdrainage zur Erzeugung eines Unterdrucks unter dem Gebäude zur Druckgradientenumkehr und Ableitung von Bodengas in die Drainage, vor allem, wenn das Gebäude nicht unterkellert geplant ist und Frostschrzen eine passive Entlüftung des Schotterbettes unter dem Gebäude verhindern. Sollten Frostschrzen eine passive Entlüftung des Schotterbettes unter dem Gebäude verhindern, wird dringend empfohlen, zumindest passive oder aktive Entlüftungsmöglichkeiten in den Frostschrzen vorzusehen, um erhöhte Radonkonzentrationen durch mangelnde Exhalationsmöglichkeiten abzubauen.

Aufgestellt:  
Fachingen, im Mai 2022

Ausgefertigt:  
Schiesheim, den \_\_\_\_\_

Dipl.-Ing. Michael Kürzinger

Norbert Fey  
Ortsbürgermeister