

# I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. Rechtsgrundlagen

---

- (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung und Bekanntmachung vom 01.11.1991
- (2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) vom 23.01.1990
- (3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung -PlanzVO-) vom 18.12.1990
- (4) Landesbauordnung für Rhld.-Pfalz (LBauO) vom 01.04.1991
- (5) Gemeindeordnung für Rhld.-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBI S.419) BS 2020-1, in der derzeit geltenden Fassung
- (6) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 01.10.1974 (BGBl.IS. 2413), in der derzeit geltenden Fassung
- (7) Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPflG -) vom 01.05.1987
- (8) Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG-) vom 12.03.1987
- (9) Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete, I. Teil-Schutzgebiete für Grundwasser, DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 10 (in der derzeit gültigen Fassung)

## II. Bestandteile

---

Bestandteil des Bebauungsplanes sind Planurkunde, Textliche Festsetzungen, Begründung und Landespflegerischer Planungsbeitrag.

## III. Geltungsbereich

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke Nr. 53, 54, 55/2, 56/2, 57/2, 58/2, 59/2, 60/2, 61/2, 62/2, 63/2, 64/2, 65/2, 67, 68, 69, 70, 71, 305/72, 306/72, 74, 75, 76 77, 78, 79 und 277, Flur 10, Gewinn "Auf dem Breitstück". Die genaue Begrenzung des Plangebiets ist durch die gestrichelte schwarze Linie gekennzeichnet.

## IV. Übertragung aus dem Plan in die Wirklichkeit

---

Die zeichnerischen Darstellungen sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich. Soweit für die Absteckung der erforderlichen Baugrenzen keine Maße angegeben sind, sollen diese (bei einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm) abgegriffen werden.

## V. Textliche Festsetzungen

---

Soweit nicht im Bebauungsplan durch Zeichnung oder Schrift festgesetzt, gelten folgende Textlichen Festsetzungen:

### [A] PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [- gem. § 9 BauGB -]

#### (1) Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Bebauungsplanes werden gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" [-WA-] festgesetzt; die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 werden nicht zugelassen.

#### (2) Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4, die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,8 und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Firsthöhe (FH) auf max. 10,00 m (über Geländeneiveau) begrenzt.

Als Höchstmaß ist die 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise, mit max. 3 Wohneinheiten zugelassen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen oberhalb des Erdgeschosses in Form von einzelnen Gebäudeteilen wie Treppen, Erker, Balkonen, Wintergärten o.ä. ist zulässig, wenn diese nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite ausmachen und ihre Ausladung 1,50 m nicht überschreiten.

#### (3) Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen

Garagen sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Mindestabstand für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 3,00 m nicht unterschreiten. Der Mindestabstand (Stauraum) vor Garagentoren beträgt 5,00 m.

(4) Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die in der Planurkunde dargestellten Sichtfelder im Einmündungsbereich der Planstraße in die Kreisstraße 27, sind vom 3-m-Punkt mindestens 200 m in Richtung Neunkhausen und mind. 70 m in Richtung Langenbach von jeglicher sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen in diesem Bereich eine maximale Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

(5) Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße für das Plangebiet, die beiden Stichwege, die beiden Fußweg und der Wirtschaftsweg werden entsprechend der Plandarstellung festgesetzt. Eine Festsetzung für die Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt nicht.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche bzw. die Querschnitte der einzelnen Fahrspuren und die Einmündungsradien erfolgen auf der Grundlage der "Richtlinien für die Anlage von Straßen" (RAS), Ausgabe 1982.

(6) Grünordnerische Festsetzungen

(a) Verkehrsflächen [- § 9 Abs.1, Nr.11 BauGB -]

Verkehrsflächen, die im Zuge der Gebietsausweisung gebaut werden, sind auf ein Minimum zu beschränken. Für die Erschließungsstraßen ist eine Fahrbahnbreite von 6,00 m ausreichend. Die beiden kurzen Stichwege werden in einer Breite von 4,50 m, der Wirtschaftsweg in einer Breite von 5,00 m und die beiden Fußwege in einer Breite von 1,50 m ausgebaut.

Private Verkehrsflächen und Parkplatzflächen (die nur zeitweise genutzt werden) sind mit wassergebundener Decke, Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu befestigen (Zwischenräume können auch mit Splitt verfüllt werden).

(b) öffentliche und private Grünflächen

[- § 9 Abs.1, Nr.15 BauGB -]

Entlang der westlichen und nördlichen Planungsgrenzen sind 8,00 bzw. 5,00 m breite öffentliche und private Grünflächen anzulegen.

Die übrigen öffentlichen Grünflächen (parallel zur K 27, an der Wegegabelung und östlich der Anbindung an die K 27) und die Pflanzbeete im Verlauf der Erschließungsstraße werden mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen bepflanzt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind (mit Ausnahme Einfahrt, Zugang, Stell- und Lagerflächen) als Grün- u. Pflanzflächen anzulegen und zu gestalten. Für die Bepflanzung sind landschafts- und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden; der Anteil an Nadelgehölzen darf 10 % der Gesamtpflanzenanzahl nicht überschreiten.

(c) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft [-§ 9 Abs.1, Nr.20 BauGB-]

Während der Bauarbeiten ist der Oberboden getrennt vom Unterboden zu entnehmen und abseits vom Baubetrieb in geordneter Form zu lagern (die hierfür benötigte Fläche ist in ihrer Breite auf ein Mindestmaß zu beschränken). Dabei darf er nicht befahren oder durch anderweitige Maßnahmen verdichtet werden.

Oberbodenlager sind möglichst gegen Vernässung und sonstige Verunreinigungen zu schützen. Bei einer längeren Lagerzeit ist auf eine Zwischenbegrünung zu verzichten. Der aufkommende Wildwuchs bietet einen ausreichenden Bodenschutz und ist landespflegerisch sinnvoller als die Einsaat einer Wiesenmischung.

Die Oberfläche der Miete soll allseitig geneigt sein, damit Oberflächenwasser abfließen kann. Der Oberboden ist nach Abschluß der Bauarbeiten als Pflanzsubstrat wieder aufzubringen. Für alle Erdarbeiten gelten die Festsetzungen der DIN 18300.

Die Verbringung des Bauaushubs ist bis zur Einreichung des Bauantrags zu regeln u. in den Antragsunterlagen in schriftlicher Form darzulegen.

Das anfallende Regenwasser wird gesammelt, in Rohren abgeführt und in der Parzelle 15/2 (Flur 11) in Versickerungsmulden geleitet.

Die Parzelle 203/171, Flur 11, Gewinn "Viehweide vor und ober den Eichstümpfen" wird als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt.

Als Entwicklungsziel für die ca. 6,5 ha große Fläche wird ein Komplex von mageren Wiesen/Weiden mittleren Standorts, sowie Naß- und Feuchtwiesen, Kleinseggenriede angestrebt.

Um dies zu erreichen ist bei Beweidung nicht mehr als 1,0 GVE/ha im Jahresdurchschnitt zu halten. In der Zeit vom 15.11. bis 01.06 darf die Fläche nicht beweidet werden.

Der Bereich des Quellabflusses ist von der Beweidung ganz auszuschließen und durch einen Zaun zu sichern. Dieser wird nördlich des Grabens in einem Abstand von 10,0 m errichtet; im Bereich des Grabenaustritts kann ein etwa 3,00 m breiter Bereich als Viehtränke verfügbar bleiben.

Die eingezäunten Flächen sind im Abstand von drei Jahren abschnittsweise einmal zu mähen; das Mähgut ist an einer Stelle im Gebiet abzulegen.

Entlang der K 27 ist eine Bepflanzung nach beiliegendem Pflanzschema (3-reihige Strauchpflanzung) und mit hochstämmigen Laubbäumen in einer Mindeststärke von 12-14 cm Stammumfang (entsprechend der Artenliste) zu pflanzen.

Im Verlauf des Wirtschaftsweges sind in einem Abstand von 20,0 m Eichen (Quercus robur) in einer Mindeststärke von 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen.

Auf dem Weidegelände sind (entsprechend der Eintragung im Maßnahmenplan) 10 Eichen (Quercus robur) in einer Mindeststärke von 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Gehölze sind mit einem Holz- bzw. Drahtverbau vor Verbißschäden zu schützen.

#### ANMERKUNGEN :

Um den sachlichen und zeitlichen Zusammenhang zu wahren, müssen die Ersatzflächen als Satzungsbeschluß der Gemeinde zeitgleich mit dem Bebauungsplan festgesetzt werden (§ 8 a Abs. 5 Nr.1 Bundesnaturschutzgesetz).

Zur Absicherung der landespflegerisch erforderlichen Ersatzmaßnahmen ist ein Nachweis der Flächenverfügbarkeit und eine Bewirtschaftungsvereinbarung entsprechend den Textlichen Festsetzungen zu erbringen.

- (d) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [- § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB -]

Die 8,0 bzw. 5,0 m breiten öffentlichen und privaten Grünflächen (entlang der westlichen und nördlichen Planungsgrenzen) sind mit dem Bodenaushub der Baugruben als Erdwälle zu gestalten und entsprechend der beiliegenden Pflanzschemata (als 3- bzw 5-reihige Gehölzpflanzungen) mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Randbereiche sind 1 x im Jahr zu mähen.

Die öffentliche Grünfläche parallel zur K 27 ist im Abstand von 15,0 m mit hochstämmigen Laubbäumen in einer Mindeststärke von 12-14 cm Stammumfang (entsprechend der Artenliste) zu bepflanzen.

Auf den übrigen öffentlichen Grünflächen (im Verlauf der Erschließungsstraße, an der Wegegabelung und östlich der Anbindung an die K 27) werden standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher (entsprechend der Artenliste) gepflanzt.

Im Folgenden werden die möglichen Varianten zur Eingrünung der privaten Baugrundstücke festgelegt (eine Variante bezieht sich auf jeweils eine Parzelle).

(1) Vorgarten

Für alle Parzellen im geplanten Baugebiet wird die Pflanzung eines Baumes I. oder II. Ordnung oder eines Obstbaumes im Vorgartenbereich festgesetzt.

(2) Wohngarten (von Verkehrsflächen durch Gebäude abgegrenzter Grünbereich)

(a) Pflanzung von mind. 3 Sträuchern, sowie eines Baumes I.-II. Ordnung oder eines Obstbaumes im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

(b) alternativ die Pflanzung von mindestens 2 Bäumen I.-II. Ordnung oder Obstbäumen

Die Pflanzenauswahl erfolgt nach folgender Artenliste in den angegebenen Mindestgrößen:

-----  
BÄUME I. ORDNUNG Heister 2 x v, o.B., 250-300

Bergahorn ..... Acer pseudoplatanus  
Esche ..... Fraxinus excelsior  
Sommerlinde ..... Tilia platyphyllos  
Stieleiche ..... Quercus robur  
Vogelkirsche ..... Prunus avium

BÄUME II. ORDNUNG Heister 2 x v, o.B., 150-200

Feldahorn ..... Acer campestre  
Hainbuche ..... Carpinus betulus  
Mehlbeere ..... Sorbus aria  
Vogelbeere ..... Sorbus aucuparia

STRÄUCHER 2 x v, o.B., 60-100

Faulbaum ..... Rhamnus fragula  
Gewöhnlicher Schneeball ..... Viburnum opulus  
Hartriegel ..... Cornus sanguinea  
Hasel ..... Corylus avellana  
Heckenkirsche ..... Lonicera xylosteum  
Hundsrose ..... Rosa canina  
Salweide ..... Salix caprea  
Schlehe ..... Prunus spinosa  
Schwarzer Holunder ..... Sambucus nigra  
Weißdorn ..... Crataegus monogyna

OBSTGEHÖLZE

aufgrund der Höhenlage beschränkt sich die Auswahl auf frostharte und wenig empfindliche Sorten

ÄPFEL : Apfel von Conceless / Boikenapfel / Rheinischer Bohnapfel

BIRNEN : Gellerts Butterbirne/ Grüne Jagdbirne

PFLAUMEN : Hauszwetschge



[B] **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [- gem. § 86 Landesbauordnung (LBauO) für Rhld.-Pfalz -] für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

(1) Dachform, Dachneigung und Gestaltung

Im Plangebiet sind auf Haupt- und Nebengebäuden nur Sattel-, Walm- und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25-45° zulässig. Die Firstrichtung der Gebäude wird auf Ost-West festgelegt (Ausnahmen sind auf Antrag möglich). Nur Garagen dürfen mit Flachdächern ausgeführt werden.

Als Dachdeckungsmaterialien sind Schiefer, dem Schiefer in Material, Form, Farbe und Größe entsprechende Materialien oder dunkelfarbige Dachpfannen (dunkelbraun/anthrazit) zugelassen.

Ab einer Dachneigung von 30° kann die Dachfläche durch Dachaufbauten und Gauben gegliedert werden. Dabei ist ein Ortgangabstand von jeweils mind. 1,00 m einzuhalten. Die Summe der Einzelbreiten der zulässigen Dachflächengliederungselemente darf max. 40 % der jeweils zugeordneten Gesamtbreite betragen, die Einzelelementbreite darf 6,00 m nicht überschreiten. Dachgauben dürfen eine Breite von 2,00 m nicht überschreiten.

(2) Materialien und Farben

Als Fassadenmaterialien sind Naturstein und glatter oder fein strukturierter Putz zugelassen. Bei untergeordneten Bauteilflächen (z.B. Giebelflächen im Obergeschoß) sind auch Holz- und Schieferverkleidungen zulässig. Holz-, Beton und Metallteile werden als Gliederungselement zugelassen.

Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen dürfen nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden; Holzflächen sind farblich auf die Fassadenfarbe abzustimmen.

(3) Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke sind Naturholzzäune und Hecken bevorzugt zu verwenden. Stacheldraht und sog. "Ponderosa-Zäune" aus breiten, horizontal verlaufenden, ungesäumten Bohlenbrettern sind nicht zulässig.

(a) Einfriedungen an der  
straßenseitigen Grundstücksgrenze (Vorgarten)

Freistehende Mauern dürfen eine Höhe von max. 0,60 m nicht überschreiten; Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

Einfriedungen aus Holz, Schmiedeeisen oder Maschendraht sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,00 m zulässig. Werden sie auf niedrigen Mauern errichtet, dürfen diese eine Höhe von maximal 0,50 m nicht überschreiten.

(b) Einfriedungen an den übrigen  
(straßenabseits gelegenen) Grundstücksgrenzen

Einfriedungen aus Holz, Schmiedeeisen oder Maschendraht an den übrigen (straßenabseits gelegenen) Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

Mauern dürfen nur in Verbindung mit Holz-, Schmiedeeisen- oder Maschendraht-Zäunen errichtet werden und eine Höhe von max. 0,50 m nicht überschreiten, dabei darf die Gesamthöhe der Einfriedung max. 1,25 m betragen.