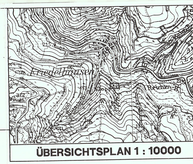
Bebauungsplan "Im Pfaffental"
OG Bosenbach/OT Friedelhausen



ÜBERSICHTSPLAN 1 : 10000

Planzeichen
PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WR	Reine Wohngebiete	G	Gewerbegebiete
WA	Allgemeine Wohngebiete	GE	Gewerbegebiete
MD	Dorfgebiete	GI	Industriegebiet
MI	Mischgebiete	SO	Sondergebiete
MK	Kerngebiete		

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB)

	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	GFZ 0,6 als Mindest- und Höchstmaß	als Mindest und Höchstmaß
	als Mindest und Höchstmaß	0,3	Baumassenzahl
GFZ 0,7	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	0,4	Grundflächenzahl
I - III	Zahl der vollgeschoße als Mindest- und Höchstmaß		Zahl der vollgeschoße als Höchstmaß
TH 10,00	Höhe der baulichen Anlagen als Traufhöhe/Wandhöhe	OKF 0,00	Höhe der baulichen Anlagen als Fußbodenhöhe EG über Bezugspunkt (Straßenniveau gemessen)
FH 270,50	Höhe der baulichen Anlagen als Firsthöhe über NN		

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o	Offene Bauweise		nur Einzelhäuser zulässig
g	geschlossene Bauweise		Baulinie
	nur Doppelhäuser zulässig		Baugrenze

Einrichtung und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 5 BauGB)

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Überirdischen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

	Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
P	Ruhender Verkehr

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenflächen	F	Fußgängerbereich
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen	V	verkehrsberuhigter Bereich
	Straßenbegrenzungslinie	P	Öffentliche Parkfläche
	Flächen besonderer Zweckbestimmung		
	Einfahrten		Einfahrtsbereiche
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt		

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		
	Elektrizität		Abwasser
	Gas		Müll
	Fernwärme		Ablagerung
	Wasser		

Planzeichen Landespflegerische Maßnahmen

A	Ausgleichsmaßnahme
E	Ersatzmaßnahme
G	Gestaltungsmaßnahme
S	Schutzmaßnahme
M	Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
F	Maßnahme auf öffentlichen / Flächen
P	Maßnahme auf privaten Flächen
	Anpflanzung langreihig
	Verlegung des Grabens
	Anlage eines Tümpels

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 Bau GB)

	oberirdisch		unterirdisch
SW	Schmutzwasser	S	Strom/leitung
RW	Regenwasser	W	Wasserleitung
MW	Mischwasser	F	Fernmeldeleitungen
SW	Brauchwasser	G	Gasleitung

Gebäudlichen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Grünflächen		Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

	Wasserflächen		Flächen für Wald
	Flächen für die Landwirtschaft		

Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für Aufschüttungen		Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für die Landwirtschaft		Flächen für Wald

Pflanzgen, Bepflanzungsgebote, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und sonstigen Bodenveränderungen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
	Anpflanzen		Bäume
			Sträucher
			Sonstige Bepflanzungen
	Erhalten		Bäume
			Sträucher
			Sonstige Bepflanzungen
	Naturschutzgebiet		Naturpark
	Nationalpark		Naturdenkmal
	Landschaftsschutzgebiet		Geschützter Landschaftsbestandteil

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
§ 9 Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen		Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
	Einzelanlagen / unterirdische Bodendenkmäler, die dem Denkmalschutz unterliegen		

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, des Maßes der Nutzung, innerhalb eines Baugebietes
	Hecke		vorhandenes Gebäude
	Mauer, Stützmauer		Böschung
	Trieger		Strauch
	Baum		Lehmhe
	Standgittermast		Leitenhydrant
	Schieber		Straßenablauf
	Kanaldeckel		Stahlbetonmast
	Holzmast		Leitungsträger Weg
	Hülsenstrie mit Zahl		Kabelkasten bzw. Kabelschacht
	Hülsenstrich über Mb.Hülse		Abgrabung
	Aufschüttung		Umgrenzung von Flächen für Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen		Gemeinschaftsstellplätze
	Stellplätze		Gemeinschaftsgaragen
	Garagen		elektrischen
	Sattelbach		Flachdach
	Pultdach		
	Freileitung		
	Nutzungsschablone		Zahl der vollgeschoße
			Geschoßflächenzahl
	Grundflächenzahl		Zahl der Wohnungen
	Bauweise		Dachform / Dachneigung

1. Baugliassungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Zulässig sind § 3 Abs. 2.1 BauNVO Wohngebäude, Anstaltsbauwerke können nicht Teil des § 4 Abs. 2 und Abs. 3.2 aufgeführten nicht störenden Betriebe zugelassen werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten in Verbindung mit § 17 BauNVO die im Bebauungsplan festgesetzten Werte als Höchstwerte. Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend als zulässige Höchstgrenze im Plan festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)

Im Bebauungsplan ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO). In der offenen Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1.4 BauGB)

Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für jede Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen. Bei Garagen sind Einfahrten vor der Garage mindestens 5,00 m breigen.

Stellplätze müssen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden.

1.5 Höhenstellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 0,30 m über dem gemessenen Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen im Bereich des Straßenanschlusses - liegen. Bei Hanglage sind Ausnahmen von Einzelfällen möglich.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1.11 BauGB)

Die Straße „Im Pfaffental" wird 6, Platz hin zum Ende des geplanten Baugebietes verbleiben. Eine Wendemöglichkeit wird in Verbindung mit dem Trieg eingeschlossenen Wirtschaftsweg geschaffen.

1.7 Maßnahmen zum Schutz von Natur (§ 9 Abs. 1.20 BauGB)

Das Maß der Flächeninanspruchnahme ist durch Festsetzungen (Grundflächenzahl) so zu minimieren und so zu dauerd zu erhalten, daß die zu belangenden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung - Gebote gilt auch für die Lagerung der Oberbodenmassen.

1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1.26 BauGB)

Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Rückmassnahmen sind nicht vorgesehen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO)

2.1 Dachform

Als Dachform sind Satteldächer zulässig. Walmdächer für die Hauptgebäude sowie Flachdächer für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Die Ausnahme der Hauptfirstrichtungen ist nach Norden/Süden festgesetzt. Ausnahmen sind möglich.

2.2 Dachneigungen

Die Dachneigungen sind entsprechend der architektonischen Firstentwürfen zwischen 20° - 48° festgesetzten. Die baugerechten Dachneigungen sind für Garagen und Nebenanlagen nicht limitiert.

2.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur rote oder rotbraune Ziegel oder Betonsteine zulässig. Dacheindeckungen aus Eternitplatten sind nicht gestattet.

2.4 Kniestöcke

Kniestöcke sind zulässig bis zu einer Höhe von 0,75 m.

2.5 Außenwandflächen

Unverputzte Metallverkleidungen sind nicht gestattet. Die Außenwandflächen sind mit einem hellen Verputz, Ausstrich bzw. Verkleidung zu versehen. Weitertun sind Natursteinverkleidung, Richtmauerwerk oder Holzverkleidung zulässig. Farbanstrichen an Gebäud sowie Umgang, und Trockenmauern ebenfalls zulässig.

2.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind aus Hecken, Sträuchern, Holzzäunen und Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

3. Ökologische Empfehlungen

3.1 Für privaten Grundstücken können Spritzbrühen oder Zisternen errichtet werden. Die Mindestbemessungsvorraten sind z.B. 20 - 50 l je m² zu entwegender Dach- bzw. befestigter Fläche betragen. Das gesprochene Wasser kann für gartenbauliche Zwecke bzw. zur Wasserversorgung als Brauchwasser genutzt gefördert werden.

3.2 Weiterhin wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser in abflußlosen begrünten Mulden zwischenzuspeichern. Dort, wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist das Wasser über Sickerschächte in den Untergrund zu leiten. Großere Mengen sind zu vermeiden.

Es soll nur Niederschlagswasser in die öffentliche Regenwasserkanäle eingeleitet werden, welches nicht durch Verunreinigung dem natürlichen Wasserkreislauf entgeführt werden kann.

3.3 Zweckmäßiger Weise wird empfohlen, die Ausholzmassen der Baugruben zur Gelände/modellierung der Außenanlagen zu verwenden.

4. Landespflegerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a, b BauGB)

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

4.1.1 Die Anlage von ausschließlich Zufahrten, Zuwegungen, Abstellplätzen und anderen, zu befestigenden Flächen sind zur Bodenerhaltung der Sickerfähigkeit mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotter, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen) auszubilden (s. **M 1.1 / M 2**).

4.1.2 Nachteilige Veränderung der Deckschichten in besonders Versickerungsempfindlichen Bereichen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Diese als Schutzmaßnahmen sind **A 1.0 / F** beanchtete Maßnahmen dient zur Vorbeugung der Wasserhaushaltsschichten (Wasserrückhaltung, Erhöhung der Grundwasserneubildung) und zur Vorbeugungsmaßnahmen für die Niveauregulierung und des Pflanzgrundstückes.
Je nach Ausgestaltung der Maßnahme sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der Landeswassergesetze (LWG) einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

4.1.3 Ausbildung eines wirksambelgetretenden Mulden-Rigolen-Systems, welches mit Sickerschächten an die Kanalisation angeschlossen ist. Dieses als Schutzmaßnahme ist **A 1.4 / O** beanchtete Maßnahmen dient zur Rückhaltung des Oberflächenwassers und zur Verbesserung des Wasserhaushaltes durch die Grundwasserneubildung durch den Bodenpassierung.
Vorschläge für zu verwendende standortbezogene Gehölzarten sind der **Gehölzliste A**, Anhang 1 zu entnehmen.

4.1.4 Die Bepflanzungsmaßnahmen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Grünordnungsflächen sind als Gehölzpflanzungen anzulegen. Die Breite der Zone zum Ende zum Ortsrand ist mit 10 m festgesetzt (Ausgleich des Eingriffes) und zu unterhalten. Die Gehölzpflanzungen sind diese Flächen mit Obstbaum-Hochstämmen zu bepflanzen.
Die Maßnahmen sind **A 1.1 / E** beanchtete Maßnahmen dient zur Verbesserung der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen sowie zur Wiederherstellung einheimischer Vegetationsbilder als Trittbiotopvernetzungen. Die Maßnahmen sind auf Dauer zu erhalten und während der Entwicklungsphase zu pflegen.
Vorschläge für zu verwendende Gehölzarten sind der **Gehölzliste A**, Anhang 1 zu entnehmen.

4.1.5 Vorpflanzung des vorhandenen Obstbaumbestandes durch Neuanpflanzungen. Die Maßnahmen sind **A 1.2 / E** beanchtete Maßnahmen dient zur Verbesserung der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen sowie zur Wiederherstellung einheimischer Vegetationsbilder als Trittbiotopvernetzungen. Die Maßnahmen sind auf Dauer zu erhalten und während der Entwicklungsphase zu pflegen.
Vorschläge für zu verwendende standortbezogene Gehölzarten sind der **Gehölzliste A**, Anhang 1 zu entnehmen.

4.1.6 Vorpflanzung der Gartenhecken mit einheimischen Gehölzen in Form von Hecken.
Die Maßnahmen sind **A/E 2.1** beanchtete Maßnahmen dient zur Verbesserung der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen sowie zur Wiederherstellung einheimischer Vegetationsbilder als Trittbiotopvernetzungen. Die Maßnahmen sind auf Dauer zu erhalten und während der Entwicklungsphase zu pflegen.
Vorschläge für zu verwendende Gehölzarten sind der **Gehölzliste A**, Anhang 1 zu entnehmen.

4.1.7 Zur Vorbeugung des Landschaftsbildes ist der standortbezogene Erdaushub der Baugruben und zur Schaffung einer landschaftsgerechten Modellierung zu verwenden.
Vorschläge für zu verwendende Gehölzarten sind der **Gehölzliste A**, Anhang 1 zu entnehmen.

4.1.8 Die Vorgartenbereiche sind mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, wo möglich ein Heckenraum vorzusehen.
Auf Einfriedungen zwischen Straßen- und Grundstücksgrenze ist zu verzichten.
Vorschläge für Grünordnungsplan mit **A/E 2.2/ F** beanchtete Maßnahmen dient zur Einbindung eines räumlich wirksamen Bauvorhabens und zur Gliederung des Baugebietes.
Vorschläge zur Gehölzauswahl sind der **Gehölzliste B**, Anhang 1 zu entnehmen.

4.2.4 Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen der behandelnden Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zumindest zu 15% mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Die Maßnahmen sind **A/E 2.3** beanchtete Maßnahmen dient zur Verbesserung von einheimischen Vegetationsbestand und privaten Flächen.
Vorschläge für zu verwendende Gehölzarten sind der **Gehölzliste A**, Anhang 1 zu entnehmen.

Pflanzgröße / Pflanzdichte

Die Laubhölzer sind als Heisterware in 3 x verpflanzter Qualität mit Ballen und mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm entlang der Straßen und mindestens 14 - 16 cm innerhalb des Gebietes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Höhere Hinkecher sind in einer Pflanzgröße von mindestens 100 - 125 cm zu pflanzen und zu erhalten.

4.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

4.3.1 Die im Plan gekennzeichnete Gehölzfläche mit Bindung für die Erhaltung der Bepflanzung ist dauernd zu erhalten und während der Entwicklungsphase auf Dauer zu erhalten und während des Bestandsjahres (DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen (**E 4.1 P**).
Ausfallende Gehölze sind durch Neuanpflanzung standortbezogener Gehölze in einem Ersatzverhältnis 1:1 zu ersetzen.

4.4 Landespflegerische Maßnahmen

Konfliktsituation	Landespflegerische Maßnahmen	
Nr. / Art des Eingriffs	Nr. / Bezeichnung der Maßnahme	Begründung der Maßnahme
K1 Versiegelung von bislang unbebauten Flächen durch den Ausbau der Straße sowie der geplanten Bebauung. **Gesamtfläche ca. 1.870 qm.** Öffentliche Verkehrsflächen ca. 430 qm Bebauung Grundflächenzahl GRZ 0,3 = ca. 1.040 qm Versiegelbare der Grundstücksfläche ca. 3.200 qm x 0,45 = ca. 1.440 qm • Lärmemissionen für Pflanzen und Tiere • Bereicherung/eingriff des Bestandsortes	M 1.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Abstellplätze wie großfugige Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc. **(Privater Bereich)** A 1.2 Extensive Dachbegrünung auf Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis zu 20° A 1.3 Versickerung oder Teil-Sammlung der Dachabwässer bzw. bewältigen Sickerschächten und Sickermulden zur Grundwasserneubildung	Minderung der Versiegelung Reduzierung des Oberflächenabflusses Rückhaltung des Oberflächenwassers durch Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers, Filterwirkung, Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse, teilweiser Lebensraumfunktion für Kleintiere, Insekten. Rückhaltung des Oberflächenwassers durch Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers, Filterwirkung der Vegetationsschicht, teilweiser Lebensraumfunktion für Kleintiere, Insekten.
K2 Beeinträchtigung des Gebäudes durch Verbauung der Sichtachsen im Bereich eines Schnittpunktes durch Überhang. Oberflächiche Wasserabfluß ca. 880 qm Extensive Wiese ca. 250 qm	A 3.1 Verbesserung der Landschaftsbildes durch Entdrohung naturferner Strukturen.	Verbesserung des Landschaftsbildes durch Entdrohung naturferner Strukturen.
K3 Beeinträchtigung Gebäudes durch Verbauung der Sichtachsen im Bereich eines Schnittpunktes durch Überhang. Oberflächiche Wasserabfluß ca. 880 qm Extensive Wiese ca. 250 qm	A 3.2 Anpflanzung der Fichtenhecke im Bereich der Parzellen 729 und 719/3 **ca. 18 Stck.** **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Privater Bereich)** A/S 2.3 Anpflanzung einer kleinen Baumreihe am westlichen Ortsrand. Siehe Maßnahmenkarte gem. **Gehölzliste B** Die nicht bepflasterten Flächen sind der Bodenerhaltung und Versickerung mit einer extensiven Ansaat des Gehölzbereiche durch Ansaat einer Wiesenmischung zu begrünen. Die Gehölzauswahl richtet sich nach **Gehölzliste A** Laubhölzer **ca. 8 Stck.** Heisterhöhe **ca. 400 qm** **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Privater Bereich)**	Gestalterische Einbindung des Baugebietes, Schaffen einer Grünstrukturen
K4 Beeinträchtigung einer Obstbaumreihe durch Beseitigung	**A 3.3** Ersatzpflanzung der Obstbäume durch Neuanpflanzung	Erhaltung Ökologisch wertvoller Obstbestände.

4.5 Landespflegerische Maßnahmen

Konfliktsituation	Landespflegerische Maßnahmen	
Nr. / Art des Eingriffs	Nr. / Bezeichnung der Maßnahme	Begründung der Maßnahme
	A 3.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Mindestens 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Bäumen und standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen **ca. 190 qm** **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Privater Bereich)**	
K4 Beeinträchtigung einer Obstbaumreihe durch Beseitigung	**A4** Ersatzpflanzung der Obstbäume während des Baufortgangs gem. DIN 18920 Schutz des Pflanzbereiches, Baum und Anbindung. z. B. Abmarkierung mit Flatterband oder Bauzaun. Ausgebliebene Gebäude sind zu ersetzen. **ca. 50 qm** **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (Privater Bereich)**	Erhaltung Ökologisch wertvoll Obstbestände.

4.6 Landespflegerische Maßnahmen

Konfliktsituation	Landespflegerische Maßnahmen	
Nr. / Art des Eingriffs	Nr. / Beschreibung der Maßnahme	Begründung der Maßnahme
K5 Beeinträchtigung des Gebäudes durch Verbauung der Sichtachsen im Bereich eines Schnittpunktes durch Überhang. Oberflächiche Wasserabfluß ca. 880 qm Extensive Wiese ca. 250 qm	A 3.4 Anpflanzung einer Baumreihe am westlichen Ortsrand. Siehe Maßnahmenkarte gem. **Gehölzliste B** Die nicht bepflasterten Flächen sind der Bodenerhaltung und Versickerung mit einer extensiven Ansaat des Gehölzbereiche durch Ansaat einer Wiesenmischung zu begrünen. Die Gehölzauswahl richtet sich nach **Gehölzliste A** Laubhölzer **ca. 8 Stck.** Heisterhöhe **ca. 400 qm** **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Privater Bereich)**	Gestalterische Einbindung des Baugebietes, Schaffen einer Grünstrukturen

5.3 Einfügung in die Gesamtplanung

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenglan ist der Planbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

5.4 Planungsziele

Nachdem die Baulandreserven an Wohnbaufläche in der Gemeinde Bosenbach, Ortsteil Friedelhausen weitgehend ausgeschöpft sind, wird mit dem Bebauungsplan das Ziel verfolgt, die baulandgerechten Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung weiterer Flächen in der Gemeindeflüche von ca. 0,6 ha zu schaffen.

Die Erschließung soll in Form einer Ring-Anlage Verlängerung der Straße „Im Pfaffental" bis zu 6,0 m geplant, den Straßenraum in einer Breite von 7,0 m einschließen. Als Oberflächenbelag ist in Anlehnung an den vorhandenen Verkehrsraum eine Asphaltdecke vorgesehen. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,5 m, die Gehwegbreite 1,5 m. Die maximale Fahrbahn-Steigung soll max. 4,5 - 5,0 m betragen. Die maximale Fahrbahn-Steigung soll max. 4,5 - 5,0 m betragen. Die Wohnerschließung erfolgt über Anliegerstraßen, zur Begrenzung der Oberflächenabflussmengen und zur Aufnahme der Versorgungsleitungen dienen.

An das Plangebiet grenzt im Westen Wohnbebauung an, östlich und südlich befinden sich weitere Grünflächen. Nördlich im Talgrund fließt der Reichenbach.

Die Regenwasserentsorgung soll über offene Mulden im Randbereich der Straßen erfolgen. Die Schmutzwasserentsorgung soll über Kanäle erfolgen. Die Schmutzwasserkanäle sind im Bereich des Planbereiches 7.00,0 an Fernleitungen Trinkwasser angeschlossen.

Die vorhandenen Wirtschaftswege im Süden und Osten des Planbereiches werden um die so verlängerte Straße „Im Pfaffental" angebunden. Im Zusammenhang mit der Erschließung verschiedener Flurwege wird ein Wirtschaftsweg geplant.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Beitrag erarbeitet, dessen Aussagen in die Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Festgelegte Inhalte, Begrenzungen oder in Ausnicht grossmassiver Bebauungsmassnahmen werden nicht berührt.

Die Ver- und Entsorgung der Anlagen soll durch Anbindung erfolgt an die bereits vorhandenen Leitungen der Straße „Im Pfaffental".

Art und Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend den allgemeinen Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes und aufgrund der vorliegenden Situation im Planbereich festgesetzt.

Der Bebauungsplan trifft eine Reihe von Festsetzungen, die darauf abzielen, die Auswirkungen des Bebauungsplanes weitestmöglich auf die in der vorgegebene Landschaftsbild zu minimieren.

5.5 Planverwirklichung

Zur Realisierung der Bebauung sind nach bisherigem den Gemeinde keine Grundstücke erforderlich. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

5.6 Erdaushub

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 0,6 ha. Davon entfallen auf öffentliche Straßen und Wege ca. 0,1 ha, auf Wohnbaufläche ca. 0,2 ha und auf Grünflächen ca. 0,3 ha.

In dem Baugebiet werden insgesamt 3 Bauplätze erschlossen.

5.7 Kostenschätzung

Die Gemeinde hofft, über Erschließungsbeiträge, weiten auf Grundstücke, die Kosten für die Erschließung des Bebauungsplanes erforderlichen Planmittel werden in den Haushalten der Ortsgemeinde und Verbandsgemeinde Altenglan bereitgestellt.

5.8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. B. 132)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) in der Fassung vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Landesbauordnung Rheinland Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 08. März 1995 (GVBL. B. 19)

5.9 Einfügung in die Gemeindeplanung

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenglan ist der Planbereich als Wohnbaufläche ausgewiesi.

5.10 Bodenordnende Maßnahmen

Keine bodenordnenden Maßnahmen sind erforderlich.

5.11 Kosten

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen werden auf ca. 150.000 DM geschätzt.

5.12 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,6 ha
Straßenfläche	0,1 ha
Wohnbaufläche	0,2 ha
Grünfläche	0,3 ha

6. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO)

6.1 Dachform

Als Dachform sind Satteldächer zulässig. Walmdächer für die Hauptgebäude sowie Flachdächer für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Die Ausnahme der Hauptfirstrichtungen ist nach Norden/Süden festgesetzt. Ausnahmen sind möglich.

6.2 Dachneigungen

Die Dachneigungen sind entsprechend der architektonischen Firstentwürfen zwischen 20° - 48° festgesetzten. Die baugerechten Dachneigungen sind für Garagen und Nebenanlagen nicht limitiert.

6.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur rote oder rotbraune Ziegel oder Betonsteine zulässig. Dacheindeckungen aus Eternitplatten sind nicht gestattet.

6.4 Kniestöcke

Kniestöcke sind zulässig bis zu einer Höhe von 0,75 m.

6.5 Außenwandflächen

Unverputzte Metallverkleidungen sind nicht gestattet. Die Außenwandflächen sind mit einem hellen Verputz, Ausstrich bzw. Verkleidung zu versehen. Weitertun sind Natursteinverkleidung, Richtmauerwerk oder Holzverkleidung zulässig. Farbanstrichen an Gebäud sowie Umgang, und Trockenmauern ebenfalls zulässig.

6.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind aus Hecken, Sträuchern, Holzzäunen und Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat am 06.07.1998 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

   Der Beschluß wurde dieses Bebauungsplan aufforderlich, wurde am 14.10.1998 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

2. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB wurde durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde vom Inhalt und Zweck der Planung unterrichtet. Es wurde Gelegenheit gegeben sie zu äußern und zu erörtern. Die Ergebnisse wurden mit Schreiben vom 15.11.1998 von der Änderung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit gegeben sie zum Entwurf der Änderung Stellung zu nehmen.

3. Weder Träger öffentlicher Belange noch betroffene Grundeigentümer haben erklärt, daß von ihnen wahrnehmbare Belange bzw. Interessen berührt sind.

4. Der Gemeinderat hat am 18.01.1999 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

   Bosenbach, den 20.01.1999

   Ortsbürgermeister
   Gerd Schmidt

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

   Bosenbach, den 20.01.1999

   Ortsbürgermeister
   Gerd Schmidt

6. Der Satzungsbeschluß des Ortsgemeinderates vom 18.01.1999 wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 10.02.1999 öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

   Bosenbach, den 11.02.1999

   Ortsbürgermeister
   Gerd Schmidt

Ortsgemeinde Bosenbach

1. Änderung des Bebauungsplanes "Pfaffenthal" OG Bosenbach OT Friedelhausen M 1:500

Bearbeitungsstand: 07.10.1998

Es wird bescheinigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 06.07.1998 übereinstimmt und die städtebauliche Ordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches gewährleistet ist.

Bosenbach, den

Ortsbürgermeister

Bearbeitung:

Architekturbüro Peters
Dipl.-Ing. (FH) Architekt BDB
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanung
Kaiserstraße 2
66606 St. Wendel
Telefon (06851) 8 10 20
Telefax (06851) 8 10 21

Vermessung:

Ingenieurbüro Marx
Dipl.-Ing. (FH) Vermessungswesen
Am Kirchberg 2
66871 Theisbergstegen
Telefon (06385) 9 91 10
Telefax (06385) 9 91 11

Vermessungsstelle vom 08.07.1999

Dipl.-Ing. (FH) Peters