



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den Landespflegerischen Planungsbeitrag.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch - BauGB**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986, (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch das Kleingartengesetz (BGBl. I 1994 S. 776)
- **Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch - BauGB-MaßnahmenG**
in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 622)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauN-VO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 466)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)**
in der Fassung vom 1. April 1995 (GVBl. S. 307)
- **Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S.889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 466)
- **Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfG)**
in der Fassung vom 05. Februar 1979, zuletzt geändert am 14.6.1994
- **Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland**
(Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG

- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.2.1 Grundflächenzahl
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet gemäß Planeinschrieb auf 0,4 festgesetzt.
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zur Begrenzung der Bodenversiegelung nicht zulässig.
- 1.2.2 Geschoßflächenzahl
Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die max. Geschoßflächenzahl (GFZ) im Allgemeinen Wohngebiet gemäß Planeinschrieb auf 0,6 festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume mitzurechnen.
- 1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse
Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO sind maximal 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Dabei ist das zweite Vollgeschöß im Dachraum unterzubringen.
- 1.2.4 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Firsthöhen
Die maximale Firsthöhe, das ist das Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden (tiefster Punkt) bis Oberkante Dachhaut des Firstes, darf 8,5 m nicht überschreiten.
- 1.2.5 Anzahl der Wohneinheiten
Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal nur zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

- 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 1.3.1 Offene Bauweise Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen im Baugebiet gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Gemäß Planeinschrieb sind im Baugebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.3.2 Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.
- 1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen Die im Bebauungsplan eingezeichneten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Nebenfirstrichtungen sind zulässig für Gebäudeteile, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.
- 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12,14 BauNVO
- 1.4.1 Bauweise und Stellung der Garagen Für Garagen gelten die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlage entsprechend. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in deren seitlichen Verlängerung zulässig.
Garagen sind so anzuordnen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein Stauraum von mindestens 5,00 m verbleibt. Die Zulässigkeitsbestimmungen der LBauO für bauliche Anlagen in den Abstandsflächen bleiben unberührt.
- 1.4.2 Nebenanlagen gem.§ 14 BauNVO
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen, wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze u.ä.
Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.5 Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 1.5.1 Straßenverkehrsfläche Für die Haupteerschließung des Gebietes wird eine Straßenverkehrsfläche mit Wendemöglichkeit festgesetzt.

1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- 1.6.1 Wirtschaftsweg Der festgesetzte Wirtschaftsweg dient der Erschließung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen.

1.7 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen Im Ostteil des Plangebietes wird eine Grünfläche als Abstandsfläche und Ausgleichsfläche für den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 1.8.1 Drainage und unverschmutztes Oberflächenwasser Da eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse ausscheidet wird empfohlen, das unverschmutzte Oberflächenwasser in naturnah gestalteten Mulden zu sammeln (Verdunstung) oder/und in Zisternen zu speichern (Brauchwassernutzung).
- 1.8.2 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

1.9 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr 25a BauGB

- 1.9.1 Pflanzenauswahl Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind ortstypische Pflanzenarten (s. beigegebene Listen) zu wählen.
- 1.9.2 Ortsrandeingrünung Auf den im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein mindestens zweireihiges Pflanzstreifen anzulegen und zu pflegen. Dazu ist je 2,25 m² mindestens ein Strauch oder Baum aus beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen. Es sind mindestens 4 verschiedene Arten zu wählen.
- 1.9.3 private Freiflächen Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je 200 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen.
Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen.

- Vorgärten Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Dabei ist mindestens 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen. Im Vorgarten ist mindestens 1 Baum 2. Ordnung oder alternativ 1 Obsthochstamm anzupflanzen. Bei Vorgärten, die weniger als 3 m tief sind, können alternativ auch jeweils 2 Sträucher aus den beiliegenden Pflanzenlisten im Vorgarten gepflanzt werden.
- 1.9.4 Fassadenbegrünung
- Hauptgebäude Fensterlose Fassaden von Hauptgebäuden sind zu mindestens 50 % dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Garagen Die rückwärtigen und seitlichen nicht angebauten Garagenwände sind mindestens zu 50 % mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Bei der Fassadenbegrünung soll je 2 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze vorgesehen werden. Den einzelnen Pflanzen sollte ein Pflanzloch von mindestens 0,75 m² zur Verfügung gestellt werden. Grenzen Garagenwände an den öffentlichen Straßenraum, kann das Pflanzloch im öffentlichen Raum zugelassen werden.
- 1.9.5 Öffentliche Verkehrsflächen Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend dem Planeintrag hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Geringe Standortverschiebungen sind möglich.
- 1.9.6 Öffentliche Grünflächen Die öffentliche Grünflächen sind mit Obstbäumen zu bepflanzen. Dabei ist pro 100 m² mindestens 1 Baum aus beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen. Auf den vorgesehenen Gehölzbeständen ist Altholz nur bei Gefährdung der Verkehrssicherheit zu entfernen. Das extensive Grünland ist nach Erreichen des Entwicklungszieles ein- bis zweimal im Jahr nach dem 15. Juli zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
- 1.9.7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Die im Bebauungsplan mit AF gekennzeichneten Flächen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden als Sammelersatzmaßnahmen gemäß § 8 a Abs. 1 BNatSchG dem öffentlichen und privaten Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 86 (1) Nr. 1. LBauO

- 2.1.1 Dachformen und Dachneigung
- Innerhalb der Baugebiete sind nur Hauptgebäude mit symmetrischen Sattel- und Krüppelwalmdächern zulässig. Dabei darf die Höhe des Krüppelwalmes ein Drittel des zugehörigen Giebel dreieckes (vertikaler Abstand zwischen Oberkante First und Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und Dachhaut) nicht überschreiten. Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt zwischen 30° und 50°. Untergeordnete Nebengebäude sind nur mit geneigtem Dach mit einer Dachneigung von mind. 20° zulässig. Garagen sind mit Flachdach zulässig.
- Ausnahmen
- Begrünte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung von mind. 20° zulässig
- 2.1.2 Materialien im Dachbereich
- Innerhalb des Baugebietes sind nur naturrote bis rotbraune Dachmaterialien zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierete, dunkelbraune, schwarze und graue Dacheindeckungen. Empfohlen werden rote Tonziegel. Metallbleche sind für die Eindeckung von Vordächern und Dachgauben zulässig. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.
- 2.1.3 Belichtung des Dachraumes
- Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit Schlepp-, Krüppelwalm- oder Satteldach sowie max. 2 Dachflächenfenster pro Dachfläche zulässig. Die Länge der Einzelgaube darf 3 m nicht überschreiten. Bei mehreren Einzelgauben pro Geschoß im Dach sind diese in gleicher Höhe anzuordnen. Dachflächenfenster sind ebenfalls in gleicher Höhe anzuordnen. Die Länge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/3 der zugeordneten Traulänge nicht überschreiten.
- 2.1.4 Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden
- Garagen und sonstige Nebengebäude sind den Hauptgebäuden in ihrem äußeren Erscheinungsbild anzupassen.
- 2.1.5 Doppelhäuser
- Doppelhäuser sind in Form, Farbe und Material einander anzupassen. Dies gilt insbesondere für Dachneigung, Farbe der Dacheindeckung, Gebäudehöhe und Fassadenmaterial.

- 2.1.6 Gestaltung der Vorgärten Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
- 2.1.7 Einfriedungen An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig. Es sind nur Holzzäune - bevorzugt als Staketenzaun - und Natursteinmauern zulässig.
Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen.
Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.
- 2.1.8 Abfallbehälter Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in die Vorgärten so zu integrieren und abzapflanzen, daß die Abfallbehälter von der Straßenverkehrsfläche nicht einsehbar sind.

Hinweise:

Ordnungswidrigkeiten § 87 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 87 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 86 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Versickerung und Zisternen

Die evtl. einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen).

Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

Bei einer Speicherung des Oberflächenwassers in Zisternen sollte ca. 50 l Speichervolumen pro qm. Dachfläche vorgehalten werden.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muß dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung Kusel) angezeigt werden.

Schutz vor Vernässung

Es wird empfohlen, die Unterkellerungen zum Schutz vor Vernässungen in Form wasserdichter Wannen auszubilden.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muß ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Archäologische Funde:

Archäologisch bedeutsame Funde müssen unverzüglich dem Landesamt für Archäologische Denkmalpflege angezeigt werden (gem. DSchPflG). Die Baustelle ist bis zu einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).

Pflanzenlisten

Liste 1 - Gehölzstreifen

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraeaster Wildbirne	Crataegus monogyna eingr. Weißdorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	Berberis vulgaris Berberitze
mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3x v.		Crataegus oxyacantha zweigr. Weißdorn
		Sambucus nigra Schwarzer Holunder
		mind.: Sträucher Normalware, 90 - 100 cm h

Liste 2 - Obstbaumarten

Hoch- und Halbstamm, STU mind. 8 - 10 cm, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück

Apfel:	Birnen:	Sonstige:
Ontarioapfel	Clapps Liebling	Mährische
Eberesche		
Schöner aus Nordhausen	Köstliche von Charneu	Nancy Mirabelle
Winterrambur	Vereinsdechantsbirne	Walnuß
Kaiser Wilhelm	Früher aus Trevaux	
Roter Boskop	Pastorenbirne	
Brettacher	Alexander Lucas	
Jakob Lebel	usw.	
Frh. von Berlepsch		

Als Pollenspender sind die Sorten Ontario und Clapps Liebling mindestens in einem Exemplar anzupflanzen.

Liste 3 - Unterpflanzung und Gras-Kraut-Saum

(z. B. "dichtes Feldgehölz")

Saatgut

Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)
Briza media (Zittergras)
Campanula patula (Wiesenglockenblume)
Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)
Carex caryophyllea (Frühlingsegge)
Dianthus superbus (Prachtnelke)
Inula britannica (Wiesenalant)
Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)
Meum athamanticum (Bärwurz)
Lotus corniculatus (Hornklee)
Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)
Pastinaca sativa (Pastinak)
Trollius europaeus (Trollblume)
Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)
Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)
Scabiosa columbaria (Taubenskabiose)
Serratula tinctoria (Färberscharte)
Solidago virgaurea (Gewöhnliche Goldrute)
Stachys officinalis (Ziest)
Succisa pratensis (Teufelsabbiss)
Telekia speciosa (Telekie)

Liste 4 - Klimmer, Kletterer und Schlinger

(z. B. Für Fassadenbegrünung)

Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)
Zaunwinde (Calystegia sepium)
Baumwürger (Celastrus orbiculatus)
Waldrebe (Clematis spec.) -Paniculata, tangutica, vitalba, Gipsy Queen, Bee's Jubilee,
Ernest Markham, Nelly Moser -
Spindelstrauch (Euonymus furtunei spec.)*
Efeu (Hedera helix)*
Hopfen (Humulus lupulus)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Rankende Kapuzinerkresse (Lepidium spec.)
Jelängerjelier (Lonicera caprifolium)
Deutsches Geisblatt (Lonicera periclymenum)
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata)*
Jungfernebe (Parthenocissus quinquef.)*
Knöterich (Polygonum aubertii)
Kletterrose (Rosa spec.) - Flammentanz, New Dawn, Goldstern, Ilse Krohn, Superior
Zaunwicke (Vicia sepium)
Weinrebe (Vitis spec.) - Pollux, Roter und Weißer Gutedel,
Muskateller, Dornfelder
Blauregen - Glyzine (Wisteria sinensis)

* ohne Kletterhilfe