

BEBAUUNGSPLAN "AUF'M HINTERSTEN BIEHL II" UND TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AUF'M HINTERSTEN BIEHL I"



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -
 §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

WA Allgemeine Wohngebiete
 (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0.6 Geschossflächenzahl
 (§ 20 BauNVO)

GRZ 0.3 Grundflächenzahl
 (§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Mind.- und Höchstmaß
 (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
 (§ 22 (2) BauNVO)

— Baugrenze
 (§ 23 (3) BauNVO)

Verkehrsfächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ Straßenverkehrsfläche
 (§ 9 (1) 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie
 (§ 9 (1) 11 BauGB)

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

■ Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und
 Abwasserbeseitigung sowie für Abfäbrungen

○ Abwasser: Retentionsbecken, Versickerungs- / -Rückhaltend
 (§ 9 (1) 12 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

— unterirdisch

Grünflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ Grünflächen (Öffentlich)
 (§ 9 (1) 15 BauGB)

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

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

○ Anpflanzen von Bäumen

○ Erhalten von Bäumen

○ Erhalten von Sträuchern

■ Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von
 Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 (§ 9 (1) 25 BauGB)

■ Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 (§ 9 (7) BauGB)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes
 der Nutzung innerhalb eines Baugabietts (z.B. § 1 (4) BauNVO)

— vorgeschlagene Grundstücksgrenze

○ Baum Bestand

○ Höhenlinien

○ bestehendes Schachtbauwerk

— Geltungsbereich Bebauungsplan "Auf'm hintersten Biehl I"

■ Böschungen

NUTZUNGSSCHABLONE

WA1	II	WA2	II
0.3	0.6	0.3	0.6
o	THmax 7.00 m	o	THmax 4.50 m
SD/WD/KWD verestetes Pultdach Tonnens- und Schotendach	15°-45°	SD/WD/KWD verestetes Pultdach Tonnens- und Schotendach	15°-45°
WA3	II	WA4	II
0.3	0.6	0.3	0.6
o	THmax 6.00 m	o	THmax 7.00 m
SD/WD/KWD verestetes Pultdach Tonnens- und Schotendach	15°-45°	SD/WD/KWD verestetes Pultdach Tonnens- und Schotendach	15°-45°
WA5	II	Art der baul. Nutzung	Geschoßigkeit
0.4	0.8	GRZ	GFZ
o		Bauweise	Traufhöhe
△		Dachform Hauptgebäude	Dachneigung

Rechtsgrundlagen
 1. Baugesetzbuch (BauGB)
 in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141
 ber. 1998 I S. 137)
 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I
 S. 1950)
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I
 S. 466)
 3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
 4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO)
 in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 385)
 5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1195)

Verfahrensvermerke
 6. Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfG)
 in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36),
 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Okt. 1999 (GVBl. S.
 325)
 7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
 in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880),
 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I
 S. 1950)
 8. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
 in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153),
 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 6. Juli 1998 (GVBl.
 S. 773)
 9. Denkmalschutz- und Pflegegesetz (DSchPfG) vom 23.03.1978
 (GVBl. S. 159) zuletzt geändert am 12. Okt. 1999 (GVBl. S. 325)
 10. Landesplanungsgesetz (LPfG) in der Fassung der Bekanntmachung
 vom 12. Oktober 1999 (GVBl. S. 325)

1. Der Ortsbürgermeister von Reichweiler hat in seiner Sitzung am 19.06.2002 die Aufstellung des
 Bebauungsplanes "Auf'm hintersten Biehl II" mit Teiländerungen des Bebauungsplanes "Auf'm
 hintersten Biehl I" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 2. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 24.01.2002 öffentlich bekannt
 gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
 3. Die öffentliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.01.2002 in Form einer
 Veröffentlichung in Bild und Text durchgeführt worden.
 4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die
 Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom 15.01.2002 bei der Aufstellung dieses
 Bebauungsplanes beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 1
 BauGB).
 5. Der Gemeinderat hat das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie die Stellungnahmen
 der Träger öffentlicher Belange am 23.04.2002 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen,
 die Behörden und Anträgen vorgebracht haben, mitgeteilt worden.
 6. Der Gemeinderat hat am 23.04.2002 die Annahme des Entwurfs des Bebauungsplans mit
 Begründung und Textlichen Festsetzungen beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt
 (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 7. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, sowie die
 Begründung haben in der Zeit vom 28.05.2002 bis einschließlich 29.07.2002 nach § 3 Abs. 2 Satz
 1 BauGB öffentlich ausliegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.06.2002 öffentlich bekannt gemacht mit dem
 Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich
 oder zur Niederschrift vorgebracht werden können (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
 Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 wurden mit Schreiben vom 27.06.2002 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2
 Satz 3 BauGB).
 8. Während der öffentlichen Auslegung gingen keine abwegigen oder sonstigen Anregungen und
 Bedenken bei den Behörden ein.
 9. Der Gemeinderat hat am 16. 08. 2002 diesen Bebauungsplan mit Begründung und Textlichen
 Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 88 LBO i. V. mit § 24
 GemO).
 Reichweiler, 20. 08. 2002

10. Der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 2 BauGB der Kreisverwaltung als zuständige Untere
 Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt worden.
 Diese hat mit Schreiben vom 17. 10. 2002
 Bescheidungen erteilt und erklärt, dass keine
 Verordnungen von Rechtsverordnungen geltend gemacht werden.
 Reichweiler, 17. 10. 2002

11. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der
 Begründung und Textlichen Festsetzungen,
 Reichweiler, 17. 11. 2002
 Ortsbürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer
 während der Dienstzeiten von jedermann abgelesen werden kann und über den Inhalt
 Auskunft zu erhalten ist, sind am 17. 11. 2002... öffentlich bekannt gemacht worden (§
 10 Abs. 3 BauGB).
 In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die
 Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der
 Abwägung auf die Begründung (§ 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf § 216 Abs. 1 BauGB und weiter auf
 Fälligkeit und Erheblichkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft.
 Reichweiler, 17. 11. 2002
 Bürgermeister

Genehmigt
 mit Bescheid vom 21.06.2002
 Az.: IV/610-13/REICHWEILER 8
 Kusek, d. d. 21.06.2002
 Kreisverwaltung
 Reichweiler

GEÄNDERT	BEARBEITET	GEPRÜFT	DATUM

BAUHERR: GEMEINDE REICHWEILER
 KREIS KUSEL

PROJEKT BEZ.: BEBAUUNGSPLAN "AUF'M HINTERSTEN
 BIEHL II" UND TEILÄNDERUNG DES
 BEBAUUNGSPLANES
 "AUF'M HINTERSTEN BIEHL I"

ZEICHNUNG: BEBAUUNGSPLAN

VERMESSEN	BEARBEITET	GEZEICHNET	GEPRÜFT	BLATTGRÖSSE	BLATT NR.
	JO	ME	WI	105/68	

DATUM: JUNI 2002 JUNI 2002 JUNI 2002

PROJEKT NR.: R 2000068

ENTWURFSVERFASSER: igr

Luitpoldstraße 60a
 67 806 Rockenhausen
 Telefon: 0 63 61 91 90
 Telefax: 0 63 61 91 91 00
 e-mail: info@igr.de

DATUM: JUNI 2002

Objekt: Projekt-Nr.: R 2000 068

Projekt: Bebauungsplan "Auf'm hintersten Biehl II" und Teiländerung des
Bebauungsplans "Auf'm hintersten Biehl I" in der Gemeinde Reichweiler

Mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie
integriertem Landespflegerischen Planungsbeitrag

Textliche Festsetzungen

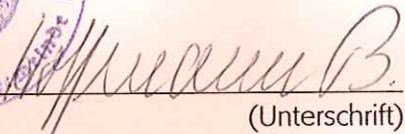
Auftraggeber: Gemeinde Reichweiler
Kreis Kusel

Reichweiler,

den 14. JUNI 2002



(Stempel)



(Unterschrift)

Bearbeiter: igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen
Telefon: 0 63 61.91 90
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen,

im Juni 2002



(Stempel)



(Unterschrift)

geändert am 10. Mai 2001 durch Gemeinderat
geändert am 23. April 2002 durch Gemeinderat (Abwägungsbeschluss)

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA 1 bis WA 5) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich **WA (Allgem. Wohngebiet)** richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen. Als Ausnahme werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 18 BauNVO und § 9 Abs. 4 i. V. m. § 88 LBauO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 5) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschoße festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des weiteren durch Festsetzungen zur Traufhöhe und Sockelhöhe bzw. der Höhe des Rohfußbodens gesteuert. Die Festsetzung des Rohfußbodens bezieht sich auch auf Nebenanlagen.

Folgende Festsetzungen gelten in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes:

	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5
GRZ	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4
GFZ	0,6	0,6	0,6	0,6	0,8
Zahl der Vollgeschoße	II	II	II	II	II
Höhe Rohfußboden S_{\max}	0,5 m	0,5 m	0,5 m	0,5	0,5
max. Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude	2 Wohnungen	2 Wohnungen	2 Wohnungen	2 Wohnungen	---
Traufhöhe Th_{\max}	7,0 m	4,5 m	6,0 m	7,0 m	---

In dem Gebiet WA 1 wird die Traufhöhe zu der die Grundstücke erschließenden Planstraße A (talseitige Traufhöhe) auf maximal 7,0 m, auf der straßenabgewandten Seite (bergseitige Traufhöhe) auf 7,0 m begrenzt.

In dem Gebiet WA 2 wird die Traufhöhe zu der das Grundstück erschließenden Planstraße A (bergseitige Traufhöhe) auf 4,5 m, auf der straßenabgewandten Seite (talseitige Traufhöhe) ebenfalls auf maximal 4,5 m festgesetzt.

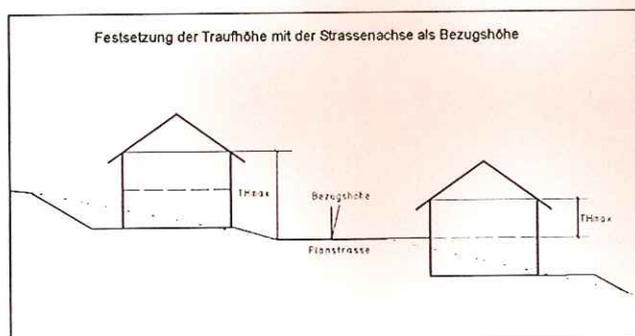
In dem Gebiet WA 3 wird die Traufhöhe zu der das Grundstück erschließenden Straße auf 6,0 m festgesetzt.

In dem Gebiet WA 4 wird die Traufhöhe zu der, die Grundstücke erschließenden Planstraße B (talseitige Traufhöhe), auf maximal 7,0 m, auf der Straßen abgewandten Seite (bergseitige Traufhöhe) auf 7,0 m begrenzt.

Bezogen auf das natürliche Gelände ist somit im WA 1 und WA 2 bergseitig nur ein Geschöß, im WA 1 und WA 2 talseitig zwei Geschöße sichtbar.

Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der äußeren Wandhaut definiert. Als Bezugspunkt ist von der Straßenachse der Planstraße der das Grundstück erschließenden Straße in Grundstücksmitte auszugehen. Für die Höhenfestsetzung des Rohfußbodens S_{max} ist von der Planungshöhe des vor allen Eingängen befindlichen Bodens auszugehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5) sind maximal zweigeschossige Gebäude zulässig.



I.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

■ Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
WA 1	Offene	Einzelhäuser
WA 2	Offene	Einzelhäuser
WA 3	Offene	Einzelhäuser
WA 4	Offene	Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen
WA 5	Offene	Einzel-, Doppelhäuser

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

Im dem Gebiet WA 5 wird die Traufhöhe bezogen auf den „Würzer Weg“

I.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken kann frei gewählt werden.

I.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen nur auf den überbaubaren Flächen errichtet werden. Stellplätze, Garagen und Carports sind auch in der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig. Andere Vorschriften und Satzungen sind zu beachten.

Es sind gemäß § 12 BauNVO i. V. m. § 45 LBauO 2 Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten.

I.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

■ Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

1.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Im Bebauungsplan werden auf grund der topographischen Verhältnisse Böschungen, die zur Errichtung des Straßenkörpers notwendig sind, auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Feianlagen einzubeziehen.

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind die im Bebauungsplan eingetragenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 wird die Anzahl der Wohnungen auf zwei begrenzt.

1.10 Mindestgröße der Grundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3)

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 wird die Mindestgröße der Grundstücke auf 470 m² festgesetzt.

1.11 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinrichtungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in den Wohn- und Schlafbereichen Schallschutzfenster der Klasse II bei den Wohngebäuden einzusetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

II.1 Dächer

II.1.1 Dachform und -materialien

Bei Dächern der Hauptgebäude und Garagen in den allgemeinen Wohngebieten sind außer Flachdächern alle Dachformen zulässig. Die Dacheindeckung darf nur in den Farben Rot, Braun, Grau, Schwarz und Naturholz erfolgen. Dachbegrünung und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf sind zulässig. (§ 88 Abs. 1 Satz 7 LBauO).

II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für alle Wohngebiete im Plangebiet auf 15° bis 45° festgesetzt.

Für Nebengebäude, Garagen ist die zulässige Dachneigung auf 15° bis 45° festgesetzt. Carports sind auch mit Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig.

II.1.3 Trauf- und Firsthöhe

Gebiet	maximale Traufhöhe ($T_{h_{max}}$)
WA 1	7,0 m
WA 2	4,5 m
WA 3	6,0 m
WA 4	7,0 m
WA 5	---

II.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind auf maximal 2/3 der Gesamtlänge zulässig.

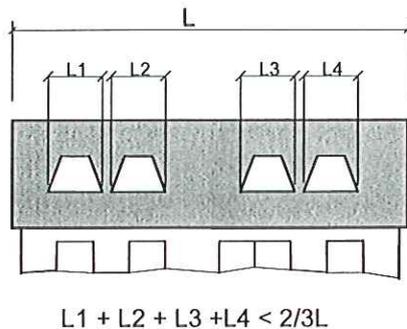


Bild 1: Schema Dachaufbauten

Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, sind diese in gleicher Höhe und gleichem Material auszuführen.

II.2 Materialien

Für die Außenwandflächen sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk und Holz zulässig.

Für Flächen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auch Glas und glasähnliche Materialien sowie Metall und Kunststoffe zulässig.

Bis maximal 20 % der Wandfläche sind auch Metalle zulässig.

Für Dachrandeinfassung, Gaubeneinfassung sind auch Metalle zulässig.

II.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.

II.4 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

Wegen der topographischen Lage des Baugebietes sind beidseitig der Planstraße Böschungen auf privaten Grundstücksflächen erforderlich. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

II.5 Antennen und Werbeanlagen

Antennen:

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne und eine Satellitenanlage als Sammelanlage zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 6 LBauO). Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Größe von 0,4 m x 0,6 m (H x B) zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 1 LBauO).

II.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Straßenseite mit einer Sockelhöhe bis zu 0,4 m und insgesamt bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Dabei dürfen Sockel nur aus Naturstein oder natursteinähnlichem Material, Zäune aus Holz hergestellt werden. Als Einfriedungen sind auch Laubgehölze und Holzzäune zulässig.

Seitliche Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,5 m, gemessen vom anstehenden Gelände, betragen.

III. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den betroffenen Baugrundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

III.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

III.1.1 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Oberboden ist vor Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen.

III.1.2 Bäume im Straßenraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In der Planstraße A sind mindestens 4 hochstämmige Laubbäume (3 x verpflanzt) der Artenlisten A und B zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den angegebenen Standorten kann im Einzelfall abgewichen werden und sind mit den privaten Zufahrten abzustimmen.

Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

III.1.3 Erhalt von Baumhecke mit Bachuferwaldelementen und der Feldgehölze im südwestlichen bzw. westlichen Plangebiet (§9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Die für die Baumhecke wertbestimmenden Erlenbestände sowie ein Walnussbaum/Altbestand bleiben damit erhalten. Die Biotopfunktion dieser linearen Struktur bleibt damit erhalten.

Die Feldgehölze können so überwiegend erhalten werden.

III.1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind außerhalb der angelegten Mulden auf den im GOP vorgeschlagenen Teilflächen Gehölzpflanzungen anzulegen. Es sind *Fraxinus excelsior* / Esche, *Quercus robur* / Stiel-Eiche sowie *Carpinus betulus* / Hainbuche (jeweils 2 x v., 14/16 StU) pro Gehölzgruppe mit 3 Exemplaren zu pflanzen. Zur Ergänzung dieser Baumarten ist aus der Artenliste D mindestens ein Exemplar pro 1,5 m², unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den verbleibenden Flächen ist die Weide in extensive Wiese umzuwandeln sowie die extensive Wiese durch die OG Reichweiler langfristig zu gewährleisten. In Anlehnung an die Bewirtschaftungsauflagen des Förderprogramms "Umweltschonender Landbewirtschaftung" (FUL-Programm) Grundlandvariante II ist einzuhalten: 1-2x Mahd/Jahr, die Mahd ist zu entfernen und darf nur vom 15.06. bis 31.10. erfolgen, Erhalt vorhandener Weidepfähle als Sitzwarte/Lebensraumverbesserung für Vögel (z. B. Braunkehlchen).

Die Flächen der im Zusammenhang mit der Regenwasserbewirtschaftung angelegten Retentions- bzw. Versickerungsmulden sind mit einer Landschaftsrasenmischung als naturnahe Wiese herzustellen.

III.1.5 Regenwasserversickerungsmulden im öffentlichen Bereich

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Geltungsbereich werden Flächen für Versickerungsmulden und -teiche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt, in denen Oberflächenwässer von privaten und öffentlichen Flächen verdunsten kann. Diese Flächen sind am nördlichen Rand durch die Anpflanzungen nach III.1.3 mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt, und damit wird die Verdunstung begünstigt. Die Mulden und Versickerungsteiche sind naturnah anzulegen, die Böschungen sind relativ flach (max. 1:4) und uneinheitlich sowie in organischer Form anzulegen und mit einer standortgerechten Initialpflanzung zu versehen.

III.2 Maßnahmen auf privaten Flächen

III.2.1 Schutz des Mutterbodens

(§ 202 BauGB)

Oberboden ist vor Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen. Baustraßen sind möglichst flächensparend anzulegen.

III.2.2 Begrünung der Grundstücke

Die Grundstücke sind mit mindestens einem Baum der Artenliste A oder B und mit mindestens 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern der Artenliste D zu bepflanzen. Bei der Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste D zu entnehmen.

Monoton aufgereichte Pflanzungen mit nicht-heimischen Nadelgehölzen wie z. B. *Thuja occidentalis* sind möglichst zu vermeiden.

III.2.3 Bodenbeläge

Die Zuwegungen und Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden.

III.2.4 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwege, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen Zentral auf öffentlichen Grundstücken versickert bzw. verdunstet werden.

Eine Reduzierung der Einstauhäufigkeit kann durch Anlage und Betrieb von Zisternen erreicht werden.

Durch eine extensive Dachbegrünung kann sich das auf den Dächern anfallende Oberflächenwasser nochmals um bis zu 20 % reduzieren.

Es sollen ausschließlich oberflächennahe Versickerungsmaßnahmen, welche die Filtereigenschaften der oberen Bodenschichten nutzen (z. B. die Versickerung über Mulden) mit einer max. Tiefe bis 0,40 m naturnah angelegt werden.

III.2.5 Erhalt von 2 Einzelbäumen

(§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Um hier Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu vermeiden, sind die Bäume (2 x *Fraxinus excelsior*/Esche, 30 cm Stammdurchmesser) zu erhalten.

III.3 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(§ 1a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen im Plangebiet entfallen zu 30 % auf die Erschließungsflächen und zu 70 % auf die Bauflächen. Die auf die Bauflächen entfallenden Anteile werden nach § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG anteilig nach der überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet.

IV. Sonstige Hinweise

IV.1 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. In der Gemeinde Reichweiler sind Hangrutschungen bekannt, deshalb sind die Anforderungen der DIN 4020 sowie eventuell erforderliche Nachweise von Böschungsstabilitäten nach DIN 4084 zu beachten.

IV.2 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen.

IV.3 Hinweise zur Wasserwirtschaft

Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl)

Wie aus Punkt 5.2.5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich, ist eine Versorgung der Grundstücke mit Erdgas derzeit nicht möglich. Viele der Bauherren werden sich daher dazu entschließen, ihre Häuser mit Heizöl zu beheizen.

Nach § 20 LWG hat derjenige, welcher Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe betreiben will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Kusel, Trierer Straße 49, 66869 Kusel, Tel.: 06381/424-230, anzuzeigen.

Nach § 19 i Abs. 2 S. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 VAWS sind die Betreiber weiterhin dazu verpflichtet, Ihre Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen.

Niederbringung von Erdwärmesonden

Gemäß der 33 2,7,3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), §§ 26, 27 Landeswassergesetz (LWG) i. V. m. § 2 Abs. 1 LWG stellt die Niederbringung von Bohrungen und Benutzung des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis bedarf.

Für die Antragstellung auf Erteilung einer solchen Erlaubnis sind folgende Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung bei der Kreisverwaltung Kusel, Untere Wasserbehörde, einzureichen:

- formloses Antragsschreiben mit Erläuterung der Maßnahme
- technische Daten der Wärmepumpe und der Erdsonde
- Funktionsschema
- technisches Datenblatt des Kältemittels und Sicherheitsdatenblatt
- Lageplan mit Darstellung der Bohrpunkte und Lage zum Wohngebäude

Oberirdisches Gewässer III. Ordnung (Würzer Bach)

Durch das geplante Baugebiet fließt der Würzer Bach, ein Gewässer III. Ordnung. Gemäß § 76 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) dürfen im 10 m-Schutzbereich dieses Gewässers (bemessen von der Uferlinie aus) keine Anlagen (bspw. Geräteschuppen, Einzäunungen, Auffüllungen,...) ohne eine vorherige wasserrechtliche Genehmigung errichtet werden. Dieses gilt auch für Anlagen die baurechtlich genehmigungsfrei sind.

Beseitigung des unbelasteten Niederschlagswassers

Sollte die Beseitigung des anfallenden Regenwassers wie unter Punkt III.2.4 der textlichen Festsetzungen beschrieben, nicht möglich sein, kann auch eine Einleitung in das vorhandene oberirdische Gewässer, unter der zwingenden Voraussetzung einer wasserrechtlichen Zulassung in Form einer Erlaubnis erfolgen.

Die Antragstellung erfolgt bei der Unteren Wasserbehörde unter Vorlage folgender Unterlagen (4-fach):

- Erläuterungsbericht (formlos)
- Lageplan M 1:1000
- Detailplan mit Darstellung der zu entwässernden Flächen (Entwässerungsplan)
- Detailplan der Einleitstelle

ANHANG 1

PFLANZLISTEN

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Stieleiche	<i>(Quercus robur)</i>
Traubeneiche	<i>(Quercus petraea)</i>
Bergahorn	<i>(Acer pseudoplatanus)</i>
Spitzahorn	<i>(Acer platanoides)</i>
Gemeine Esche	<i>(Fraxinus excelsior)</i>
Winterlinde	<i>(Tilia cordata)</i>
Kastanie	<i>(Aesculus spec., Castanea sativa)</i>
Nußbaum	<i>(Juglans regia)</i>

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1 a und Nr. 2 a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	<i>(Carpinus betulus)</i>
Feldahorn	<i>(Acer campestre)</i>
Speierling	<i>(Sorbus domestica)</i>
Wildkirsche	<i>(Prunus avium)</i>
Wildapfel	<i>(Malus sylvestris)</i>
Wildbirne	<i>(Pyrus pyraeaster)</i>
Eberesche	<i>(Sorbus aucuparia)</i>
Elsbeere	<i>(Sorbus torminalis)</i>
Baumhasel	<i>(Corylus colurna)</i>
Mehlbeere	<i>(Sorbus aria)</i>

Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel	(<i>Malus domestica</i>)
Gartenbirne	(<i>Pyrus communis</i>)
Süßkirsche	(Zuchtformen von <i>Prunus avium</i>)
Mirabelle	(<i>Prunus domestica x cerasifera</i>)
Zwetschge	(<i>Prunus domestica</i>)
Sauerkirsche	(<i>Prunus cerasus</i>)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1b und 2b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche

Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Grau-Weide	(<i>Salix cinerea</i>)
Ohr-Weide	(<i>Salix aurita</i>)
Silber-Weide	(<i>Salix alba</i>)
Purpur-Weide	(<i>Salix purpurea</i>)
Korb-Weide	(<i>Salix viminalis</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Wasserschneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaea</i>)
Zweigriffliiger Weißdorn	(<i>Crataegus oxyacantha</i>)

Artenliste D: Straucharten

Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna, Crataegus oxygantha</i>)
Berberitze	(<i>Berberis</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Rotdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Schneeball	(<i>Viburnum lantana, Viburnum opulus, "sterile"</i>)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste C angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Artenliste E: Kletterpflanzen

- Wurzelkletterer (z. B. Kletterhortensie)
- Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)
- Windepflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingenknöterich, Pfeifenwinde)
- Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birnen-/Kirschbäume)