

# **Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm)**

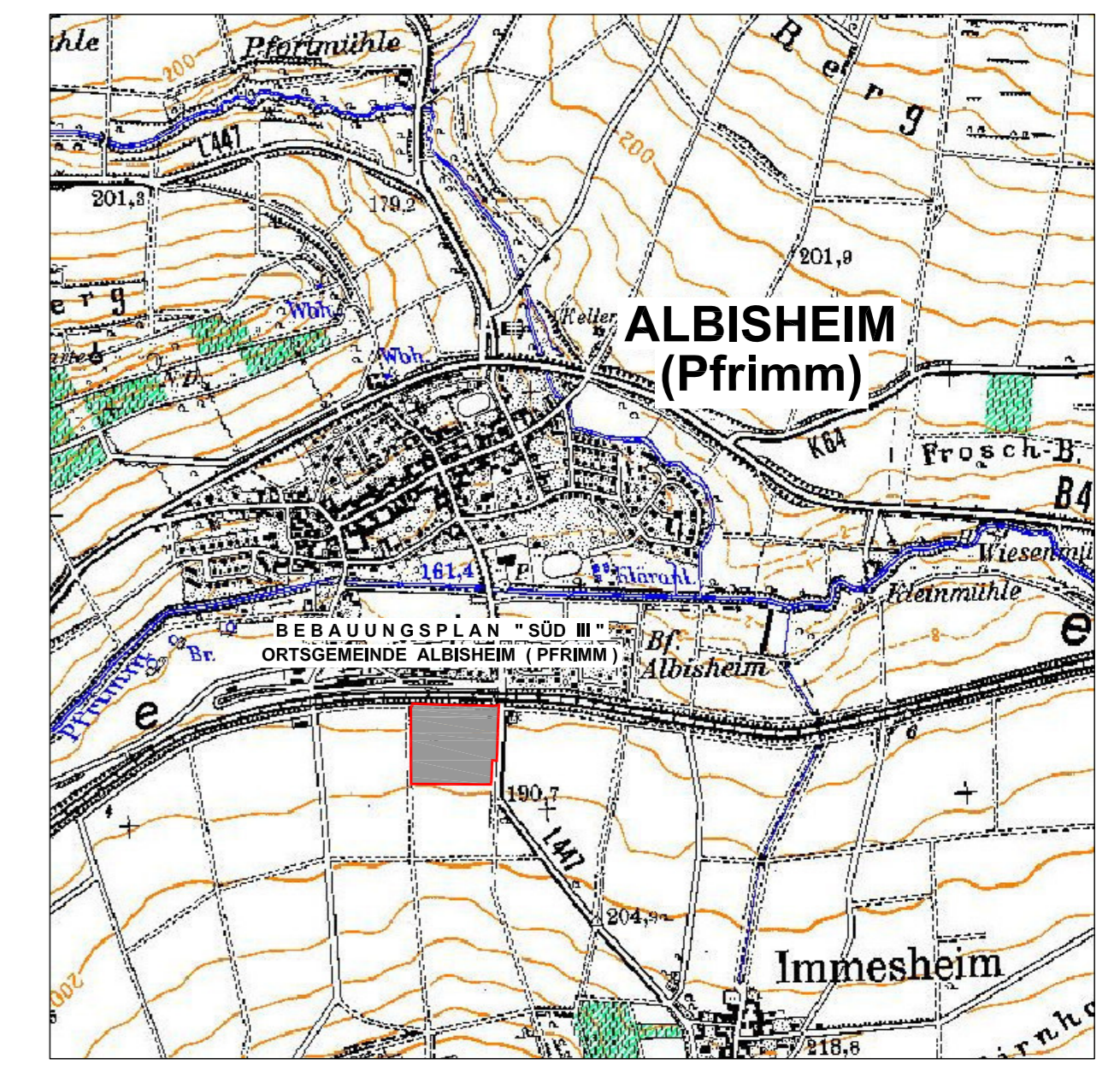
## **Bebauungsplan „Süd III“**



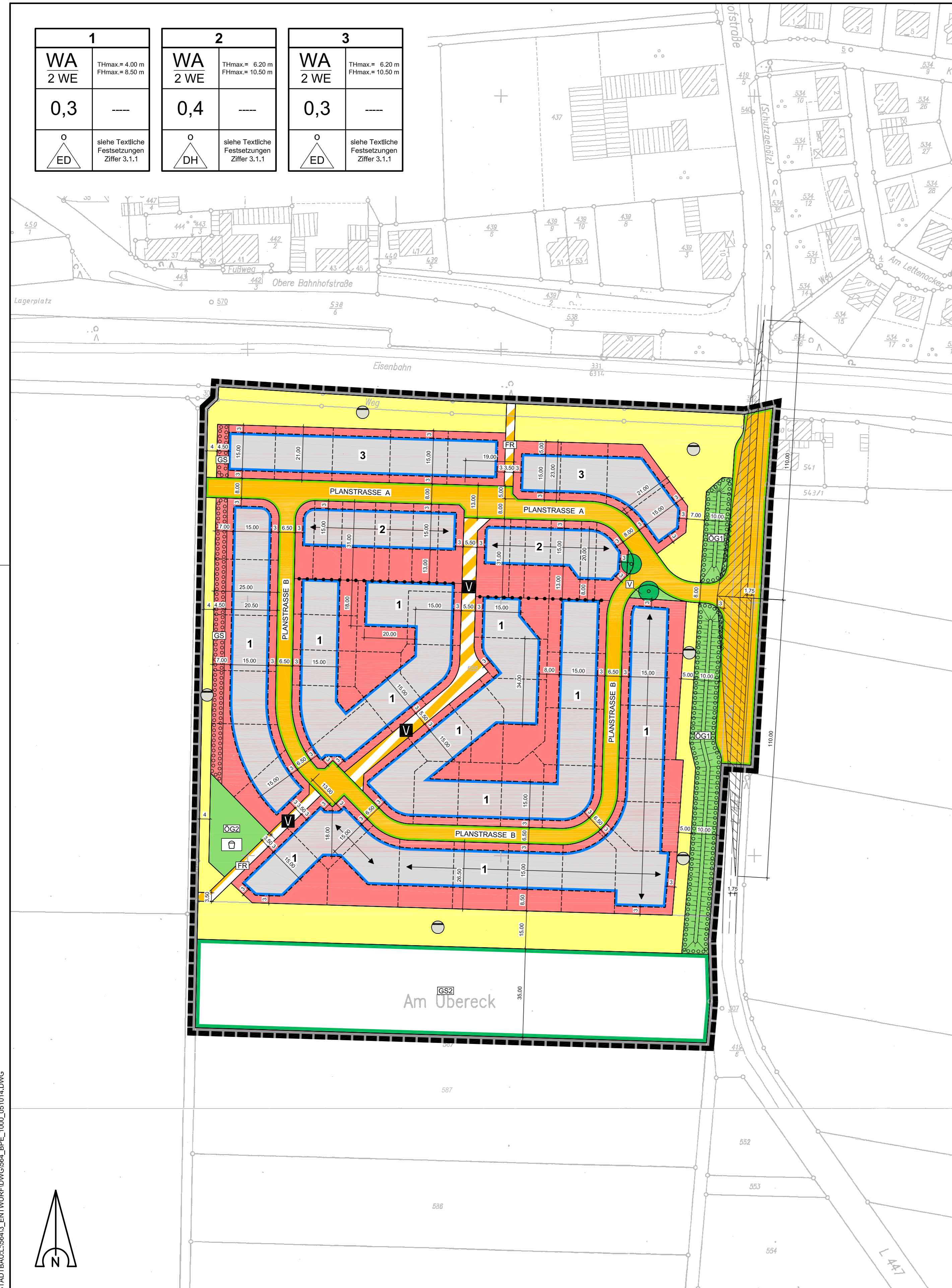
# BEBAUUNGSPLAN "SÜD III"

## ORTSGEMEINDE ALBISHEIM (PFRIMM)

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN ohne Maßstab



<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
WA 2 WE	WA 2 WE	WA 2 WE
THmax = 4,00 m FHmax = 8,50 m	THmax = 6,20 m FHmax = 10,50 m	THmax = 6,20 m FHmax = 10,50 m
0,3	0,4	0,3
ED	DH	ED
siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 3.1.1	siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 3.1.1	siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 3.1.1



### PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2 WE Anzahl der Wohneinheiten

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

- 0,3 Grundflächenzahl GRZ als Dezimalzahl
- THmax. maximale Traufhöhe
- FHmax. maximale Firsthöhe

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

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- überbaubare Grundstücksflächen

#### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe
Anzahl der Wohneinheiten	-----	-----
Grundflächenzahl GRZ 0,3	-----	-----
offene Bauweise	Dachneigung	Dachform
nur Einzel- und Doppelhäuser		

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

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

- Flächen für die Abwasserbeseitigung
- Zweckbestimmung: Abwasser

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

- Grünflächen
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Kennzeichnung für öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregeln, 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)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Kennzeichnung für private Gehölzstreifen
- Umgrenzung von Flächen, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen eines Baumes

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Maßangaben in Meter
- Lärmschutzwall
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

- Hauptgebäude/Nebengebäude
- Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer

### GESETZESGRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005, BGBl. I S. 1818.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, GVBl. I S. 466.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2004, BGBl. I S. 3704.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005, BGBl. I S. 1818.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 05. September 2001, BGBl. I S. 2350, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Mai 2005, BGBl. I S. 1224.
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz - DschPfG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2002, GVBl. S. 461.
- Gemeindeordnung (GemO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994, GVBl. S. 153, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Oktober 2004, GVBl. S. 457.
- Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
In der Fassung vom 24. November 1998, GVBl. S. 365, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2005, GVBl. S. 154.
- Landespflegegesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LPfG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Februar 1979, GVBl. S. 36, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2004, GVBl. S. 275.
- Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977, GVBl. S. 273, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2004, GVBl. S. 548.
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004, GVBl. S. 53.

PLANUNGSBÜRO FÜR  
UMWELT, STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

HERTELSBRUNNENRING 20  
67657 KAISERSLAUTERN  
TEL. (0631) 3423-0 FAX (0631) 3423-200  
eMailkontakt@wsw-partner.de

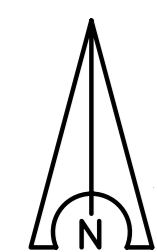
### Projekt/Maßnahme/Objekt BEBAUUNGSPLAN "SÜD III"

Inhalt  
**- ENTWURF -**

Auftraggeber  
**ORTSGEMEINDE ALBISHEIM (PFRIMM)**

Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab	Blattgröße	Blatt-Nr.
VATTER 10/05	STREY 10/05	1 : 1000	0,97 x 0,60	564

Index	Änderungen	Geändert/Geprüft	Datum





# **Bebauungsplan „Süd III“ der Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm)**

## **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. Die zu diesem Baugebiet gefertigten Geotechnischen Berichte der Umwelt- und Geotechnik Rogmann GmbH, Homburg (HOM/BG 02-22035 und 05 – 25123) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingesehen werden.

**Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005, BGBl. I S. 1818.

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, GVBl. I S. 466.

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005, BGBl. I S. 1818.

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58.

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1757, ber. S. 2797, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2005, BGBl. I S. 1794.

- **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz – DSchPflG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005, GVBl. S. 387.

- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, GVBl. S. 365, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005, GVBl. S. 387.

- **Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPflG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Februar 1979, GVBl. S. 36, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 2005, GVBl. S. 98.

- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977, GVBl. S. 273, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005, GVBl. S. 398.

- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004, GVBl. S. 53, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 2005, GVBl. S. 98.

---



# 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Tankstellen und
- Gartenbaubetriebe

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

### 1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. 19 BauNVO)

#### 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 3)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 auf maximal 0,3 festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 0,15 und somit bis zur einer Gesamtversiegelung von maximal 0,45 zulässig.

#### 1.2.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA 2)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf maximal 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 0,2 und somit bis zur einer Gesamtversiegelung von maximal 0,6 ist zulässig.

### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16 und 18 BauNVO)

#### 1.2.2.1 Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt das Niveau der Oberkante Rohfußboden des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoß).

---

#### **1.2.2.2 Firsthöhen**

Die maximal zulässige Firsthöhe wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablonen festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

#### **1.2.2.3 Traufhöhen**

Die maximal zulässige Traufhöhe wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablonen festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut und dem Bezugspunkt.

##### **Ausnahmen**

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

### **1.3 Anzahl der Wohneinheiten** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Baugebietes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

### **1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

#### **1.4.1 Offene Bauweise** (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb dieses Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. Innerhalb des Baugebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. im Geltungsbereich der Nutzungsschablone II Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

#### **1.4.2 Baugrenzen** (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

##### **Ausnahmen**

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z. B. Wintergärten), um bis zu 1,0 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

#### **1.4.3 Stellung der baulichen Anlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan vorgegebenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

---



#### 1.4.4 Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgarten) nicht zulässig.

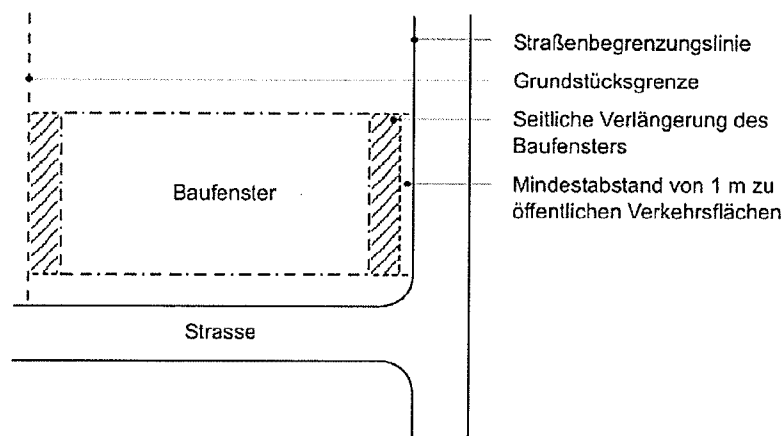
Ansonsten sind Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) nur bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30,0 m<sup>2</sup> zulässig. Nebenanlagen als Gebäude (z. B. Gartenhäuschen) sind bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> zulässig. Die Zulässigkeitsbestimmungen der LBauO bleiben hiervon unberührt.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 1.4.5 Garagen und Stellplätze (gem. § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze und offene Carports sind zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Garagen sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Stellplätze und offene Carports müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Mindestabstand von mindestens 1,0 m einhalten.



#### 1.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

##### 1.5.1 Sichtdreiecke

Innerhalb des im Plan im Einmündungsbereich der Planstraße A in die L-447 festgesetzten Sichtdreieckes sind keine baulichen Anlagen im Sinne der LBauO zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o. ä.) über 0,8 m, gemessen über der jeweiligen Fahrhahnoberkante, unzulässig.

## **1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrs-  
begleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

## **1.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Rückhalteflächen sind naturnah gestaltete  
Anlagen für die Ableitung und Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser  
anzulegen und zu unterhalten. Die Randbereiche sind mit Sträuchern oder Bäumen  
2. Ordnung, Pflanzenauswahl gemäß den beigegebenen Pflanzempfehlungslisten,  
truppweise zu bepflanzen.

## **1.8 Öffentliche und private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **1.8.1 Öffentliche Grünfläche ÖG 1**

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist ein Sichtschutzwall in einer Höhe  
von 2,0 m über Straßenniveau der Landesstrasse herzustellen und mit Sträuchern ge-  
mäß den beigegebenen Pflanzempfehlungslisten flächig zu begrünen.

### **1.8.2 Öffentliche Grünfläche ÖG 2**

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist ein Kinderspielplatz einzurichten.  
Die Randbereiche sind mit Sträuchern oder Bäumen gemäß den beigegebenen  
Pflanzempfehlungslisten zu bepflanzen. Auf die Verwendung von ungiftigen und dor-  
nenlosen Sorten ist zu achten.

## **1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **1.9.1 Gehölzstreifen GS 2**

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche GS 2 sind Feldgehölze zu entwi-  
ckeln. Dazu ist die Fläche mit Bäumen 1. und 2. Ordnung sowie Sträuchern zu be-  
pflanzen. Die Bepflanzung erfolgt in stufigem Aufbau.

In den Randbereichen sind zunächst mind. dreireihig Strauchpflanzungen im Raster  
von 1,5 x 1,5 m vorzunehmen. Die verbleibende Fläche ist in unterschiedlichen Pflanz-  
dichten zu entwickeln. Im Mittel sind auf den Pflanzflächen je 100,0 m<sup>2</sup> mindestens 20  
Sträucher und 3 Bäume 2. Ordnung anzupflanzen. Innerhalb der Pflanzung sind Hoch-  
stämme der Arten 1. Ordnung in einem Abstand von höchstens 25 m untereinander zu  
pflanzen. Das Gehölz soll durch Gruppenbildung, unterschiedliche Pflanzdichten,  
Buchten etc. gegliedert und aufgelockert werden. Eine Pflege des Gehölzes erfolgt  
nicht. Anfallendes Totholz ist im Bestand zu belassen.

---



Der Gehölzstreifen bzw. die auf den Wiesenflächen vorgenommenen Pflanzmaßnahmen sind durch Gruppenbildung, unterschiedliche Pflanzdichten, Buchten etc. zu gliedern.

Die zu Wirtschaftswegen und landwirtschaftlichen Flächen erforderlichen Pflanzabstände sind bei den Pflanzmaßnahmen zu beachten.

### **1.9.2 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.).

### **1.9.3 Oberflächenwasserbehandlung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dazu sind auf dem Grundstück flache Rückhaltegräben oder unterirdische Wasserspeicher (Zisternen) mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3,0 m<sup>3</sup> pro 100,0 m<sup>2</sup> Dachfläche herzustellen. Zusätzlich ist ein Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem herzustellen. Die Bestimmungen des Landeswassergesetzes sind zu beachten. Bei der Errichtung der Rückhalteanlagen sind die Ausführungen des hydrogeologischen Gutachtens (Ingenieur-Büro UGR, Proj. Nr. 02-22035) zwingend zu berücksichtigen.

## **1.10 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

### **1.10.1 Pflanzenauswahl**

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten, vorzugsweise gem. den beigegebenen Pflanzempfehlungslisten oder vergleichbar, zu wählen.

### **1.10.2 Private Freiflächen**

Je 200,0 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzempfehlungslisten anzupflanzen. Vorzugsweise ist auch der Vorgartenbereich mit einem Laubbaum zu bepflanzen.

Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.

### **1.10.3 Private Gehölzstreifen GS**

Auf den in der Planzeichnung mit GS gekennzeichneten Flächen ist gemäß den beigegebenen Pflanzempfehlungslisten ein mindestens dreireihiger Gehölzstreifen anzulegen und zu unterhalten. In der in der Planzeichnung festgesetzten Breite sind pro 10,0 m<sup>2</sup> Fläche 4 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Je 10,0

---

lfd. Meter ist ein Baum 2. Ordnung in die Strauchpflanzung zu integrieren. Innerhalb des Pflanzstreifens ist die Verwendung von Koniferen und sonstigen Nadelgehölzen unzulässig.

#### **1.11 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,3 m erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.



## 2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

### Liste 1: Bäume und Sträucher

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 pyraister Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche		
mind.: Hochstamm, STU 14-16 cm, 3 x v.	mind.: Heister, H 125-150 cm, 2 x v.	mind.: Sträucher Normalware, H 80-100 cm, 2 x v.

### Liste 2: Obstbaumarten

Hoch- und Halbstamm, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück

#### Apfel:

Ontarioapfel  
Schöner aus Nordhausen  
Winterrambur  
Kaiser Wilhelm  
Roter Boskop  
Brettacher  
sche  
Jakob Lebel  
de

#### Birnen:

Clapps Liebling  
Köstliche von Charneu  
Vereinsdechantsbirne  
Pastorenbirne  
Alexander Lucas  
Frühe aus Trévoux

#### Sonstige:

Mährische Eberesche  
Nancy Mirabelle  
Walnuss  
Große schwarze Knorpel-  
kirsche  
Hedelfinger Riesenkir-  
sche  
Große grüne Reneklo-  
de

Freiherr von Berlepsch

Hauszwetschge  
Ontariopflaume usw.

**Liste 3:**  
**Saatgut (z. B. Untersaat für Gehölzstreifen)**

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)

---

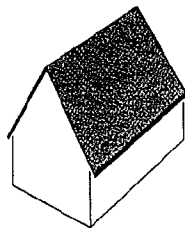
### 3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

#### 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

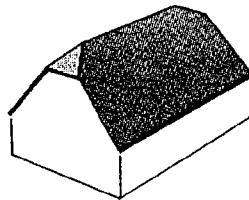
##### 3.1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude nur mit Satteldach, Krüppelwalmdach sowie zur Ausnutzung der Solarenergie mit Pultdach (auch versetztes Pultdach) zulässig. Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt zwischen 30° und 45°.

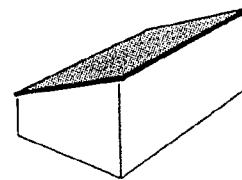
Bei Pultdächern beträgt die Mindestdachneigung > 8°



Satteldach



Krüppelwalmdach



Pultdach

Doppelhäuser sind in ihrer Dachneigung aneinander anzupassen.

Untergeordnete Nebengebäude, Betriebsgebäude und Garagen sind nur mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach (Dachneigung 0-8°) zulässig.

##### 3.1.2 Materialien im Dachbereich

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind bei geneigten Dächern kleinteilige Ziegel und Dachsteine in roten oder braunen Farbtönen zu verwenden. Ausgeschlossen sind reflektierende (unabhängig vom Farbton), schwarze, blaue und graue Dacheindeckungen.

Empfohlen werden rote oder rotbraune Tonziegel. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

##### 3.1.3 Fassadengestaltung

Rundstammblockhäuser, d. h. Holzhäuser gefertigt aus sichtbaren, massiven Rundstämmen (Durchmesser > 0,2 m), sind unzulässig.

##### 3.1.4 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachaufbauten (Gauben und Zwerchhäu-

ser), Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

### **3.1.5 Gestaltung der Vorgärten**

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig.

### **3.1.6 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen**

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m und mit einer Böschungsneigung von max. 1 : 2,5 zulässig.

Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m untereinander einhalten.

### **3.1.7 Einfriedungen**

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o. ä. bzw. durch Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (z. B. Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig.

---



## HINWEISE

### **Ordnungswidrigkeiten (gem. § 88 LBauO)**

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **Ordnungswidrigkeiten (gem. § 213 BauGB)**

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

### **Oberflächenwasser**

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren. Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z. B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51ff. LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur 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) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

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

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit kann das Gelände des Plangebietes als nur gering geeignet für eine Versickerung eingestuft werden. Einschränkend muss hier auf die Erosionsgefährdung der Böden aufgrund der Hängigkeit des Geländes hingewiesen werden.

### **Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Nutzung**

Die an das Baugebiet angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Durch das ordnungsgemäße Betreiben der Landwirtschaft kann es zu zeitweisen Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen (Geruchsbelästigungen bspw. durch das Ausbringen von Gülle, Verkehr von landwirtschaftlichen Fahrzeugen, Staubentwicklung, Verschmutzung von Wegen und Straßen etc.).

### **Immissionen**

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z. B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB(A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB(A), bei Gaststätten, Schalterräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

### **Baugrund/Grundwasser - Bauwerksgründung**

Zur Ermittlung der Untergrundverhältnisse innerhalb des Baugebietes wurden 2 Gutachten gefertigt (vgl. Ingenieur-Büro UGR, Proj. Nr. 02-22035 und Proj. Nr. 02-25123).

Für die einzelnen Bauvorhaben werden aufgrund der inhomogenen Untergrundverhältnisse spezielle Baugrunduntersuchungen bzw. Gründungsgutachten empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden (vgl. Ingenieur-Büro UGR, Proj. Nr. 02-22035, S. 21).

Gemäß des hydrogeologischen Gutachtens des Ingenieur-Büros UGR (Proj. Nr. 02-22035) wurde in allen Aufschlüssen Grundwasser in einer Tiefe zwischen 1,5 und 1,9 m angetroffen.

Dies kann dazu führen, dass aufgrund der hohen Grundwasserstände Wasserhaltungsmaßnahmen im Rahmen der Baumaßnahmen erforderlich werden können.

Die Untergrundverhältnisse werden im Gutachten Proj. Nr. 02-25123, S. 5 wie folgt qualifiziert:

„Die innerhalb des Plangebietes angetroffenen schwach sandigen, kiesigen Tone weisen eine von weich bis halbfest variierende Konsistenz auf. Diese Böden sind durchweg als stark wasser- und setzungsempfindlich einzustufen und bilden einen nicht ausreichend tragfähigen Baugrund.

In Abhängigkeit der Niederschlagsereignisse ist mich großflächigen Aufweichungen der anstehenden Böden zu rechnen. Die zum Zeitpunkt der Bodenerkundung aufgeschlossenen steifen bis halbfesten Tone verlieren bei Durchnässung ihre Tragfähigkeit.

Auch kann durch die Austrocknung der anstehenden öden aufgrund ihrer relativ hohen Wassergehalte eine Volumenveränderung und damit verbunden eine Baugrundsetzung hervorgerufen werden.

Vor dem Hintergrund der angetroffenen Bodenverhältnisse wird die Gründung der zu errichtenden Wohngebäude **grundsätzlich** mittels elastisch gebetteter Bodenplatte über einem partiellen Bodenaustausch oder einer Bodenverbesserung empfohlen. Dabei sollte in jedem Fall eine Durchgründung der oberflächennah anstehenden humosen Tone gewährleistet sein.“

Näheres zur Bauwerksgründung ist dem Geotechnischen Bericht (Projekt Nr. 05-25123) des Büros Umwelt- und Geotechnik Rogmann GmbH zu entnehmen.

Auf die technischen Anforderungen gem. DIN 18195 wird in diesem Zusammenhang nochmals verwiesen. Auf die Errichtung von Unterflurtanks zur Lagerung von Heizstoffen außerhalb von Gebäuden sollte aufgrund der vorzufindenden Grundwasserverhältnisse ebenfalls verzichtet 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.

### **Archäologische Funde – Denkmalpflege**

In der Fundstellenkartierung des Landesamtes sind direkt im Gelände der o. g. Maßnahme archäologische Funde verzeichnet. Da es sich um Lesefunde vom Acker handelt, ist eine genaue Lage der zu vermutenden Siedlungsstellen im Bebauungsgebiet momentan nicht festzulegen.

---

Die Archäologische Denkmalpflegebehörde weist darauf hin, dass es aus Gründen der Planungssicherheit unerlässlich ist, bei den ersten anfallenden Erdarbeiten (Erschließungstrassen) mit archäologisch auswertbaren Methoden zu arbeiten. Das bedeutet, dass der Abtrag des Oberbodens im Bereich der Erschließungstrassen mit einem Bagger mit glattem Böschungslöffel durchgeführt werden muss. Diese Arbeiten sind unbedingt unter Aufsicht eines Mitarbeiters der archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Ggf. müssten auftretende archäologische Spuren dann vor Beginn der Bauarbeiten im betroffenen Bereich in Abstimmung mit den Bauträgern und Erschließungsfirmen untersucht und ggf. anfallende Funde geborgen werden. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sollte bei einem Ortstermin das Vorgehen im Einzelnen mit allen Beteiligten abgestimmt werden.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

### **Grenzabstände von Pflanzen**

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, die §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

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

### **Straßenbeleuchtung**

Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck- oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

### **Vermeidung von Schadstoffeinträgen**

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.) verwendet werden.

### **Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen**

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

### **Schutz des Mutterbodens**

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

### **Brandschutztechnische Hinweise**

Auf die Beachtung der §§ 6, 7, 15 und 41 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) wird ausdrücklich hingewiesen.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung mit einer Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde (800 Liter pro Minute) bei einem Mindestnetzdruck von 1,5 bar ist über einen Zeitraum von zwei Stunden hinweg sicherzustellen.

---

Die Hälfte der v. g. Menge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserteiche, -brunnen, -behälter, offene Gewässer) entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von maximal 300,0 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Hydranten sollten durch ein Ringleitungssystem versorgt werden. Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 120 bis 130 m betragen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 haltbar und gut sichtbar zu kennzeichnen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Grundlage: Juli 1998) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.

### **Bahntechnische Hinweise**

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind Blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Die Abstandsflächen laut der Landesbauordnung (LBO) sowie die baurechtliche und nachbarrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

Die Sicht auf Eisenbahn-Signale darf nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Bepflanzung entlang des Bahngeländes ist das Nachbarrechts-Gesetz einzuhalten.

---