

# **Ortsgemeinde Weitersweiler**

## **Bebauungsplan „Sommerwiese“**

# GEMEINDE WEITERSWEILER

## BEBAUUNGSPLAN "SOMMERWIESE"

M 1:1 000

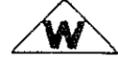
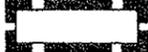
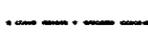
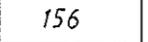
	Zeichen	Datum	geändert:	Maßstab: 1:200 1:1000 1:2000 1:10 000	Der Entwurfsverfasser:
aufgenommen:			Sti März 97 Pa Sept. 97 Wd Dez. 97	Proj.-Nr. 214/95	
bearbeitet:	Rh	Nov. 96		Blattgröße: 174/58	
gezeichnet:	Sti	Nov. 96			
Beratende Ingenieure					<b>ASAL</b>
ASAL-Ingenieure GmbH · Barbarossastraße 30 · 67655 Kaiserslautern · Tel. (0631) 8003-0					

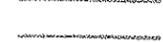
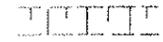
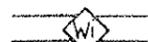
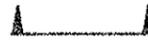
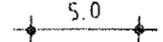
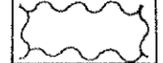
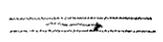
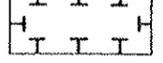
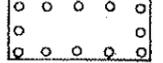
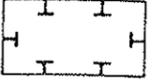


# NUTZUNGSSCHABLONE

	<b>WA</b>			<b>MI</b>	<b>II</b>
<b>A</b>	<b>GRZ</b> 0.25	<b>GFZ</b> 0.6	<b>B</b>	<b>GRZ</b> 0.3	<b>GFZ</b> 0.6
	 <b>W</b>	mind. <b>38°</b>		 <b>ED</b>	<i>max.</i> mind. <b>38°</b>
			<b>C</b>	<b>MI</b>	<b>II</b>
				<b>GRZ</b> 0.3	<b>GFZ</b> 0.6
					mind. <b>15°</b>

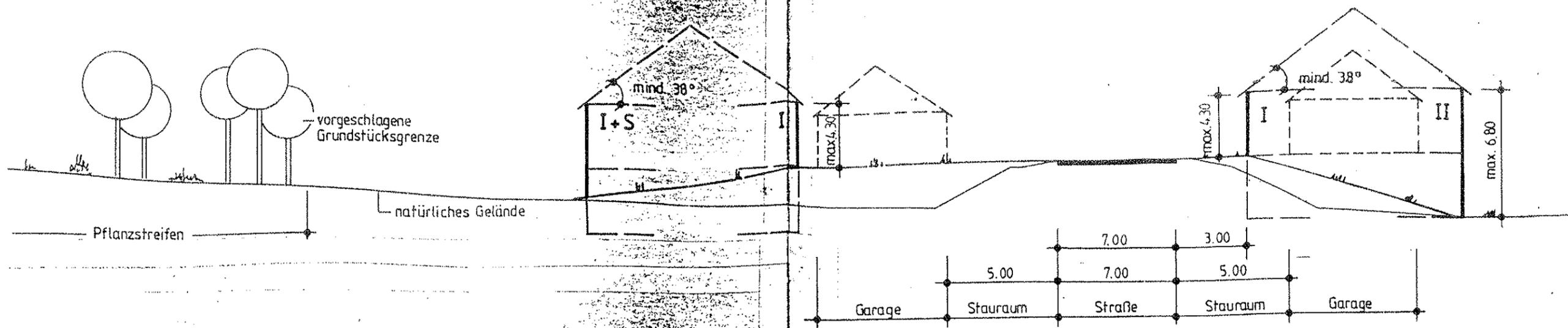
## LEGENDE

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
-  Gebäudehöhe gemäß Schemaschnitt (gültig für Bereich A)
- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschossflächenzahl
-  Offene Bauweise
-  Nur Wohnhäuser zulässig
-  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- mind. **38°** Dachneigung
- z.B. **II** Zulässiges Höchstmaß der Vollgeschoße
-  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
-  Baugrenze
-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  Verbindliche Hauptfirstrichtung
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Geplante Grundstücksgrenze
-  Bestehende Haupt- und Nebengebäude
-  Bestehende Flurstücke mit Flurstücksnummer

-  Straßenbegrenzungslinie
  -  Öffentliche Verkehrsfläche – multifunktionaler Ausbau –
  -  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie Beschränkung der Pflanzhöhe
  -  Ga Garagenstandort
  -  Sichtdreieck
  -  Bestehende Böschung
  -  Wirtschaftsweg
  -  Geplante Böschung
  -  Ortsdurchfahrtsgrenze
  -  Höhenschichtlinie mit Angabe der Höhe über NN
  -  Schematischer Querschnitt A-A
  -  Maßangabe in Meter
  -  Fläche für wasserwirtschaftliche Maßnahmen
  -  Geplanter Regenwasserkanal
  -  Vorhandener Regenwasserkanal
  -  Geplanter Graben
  -  Vorhandener Straßengraben
  -  Grünordnerische Maßnahmen
  -  Öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  -  Öffentliche Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
  -  Öffentliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  -  Private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  -  Erhalten von Bäumen
  -  Anpflanzen von Bäumen
  -  Räumlicher Geltungsbereich der Ersatzmaßnahme
  -  Öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Details zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen siehe landschaftspflegerischen Bealeitplan gem. § 17

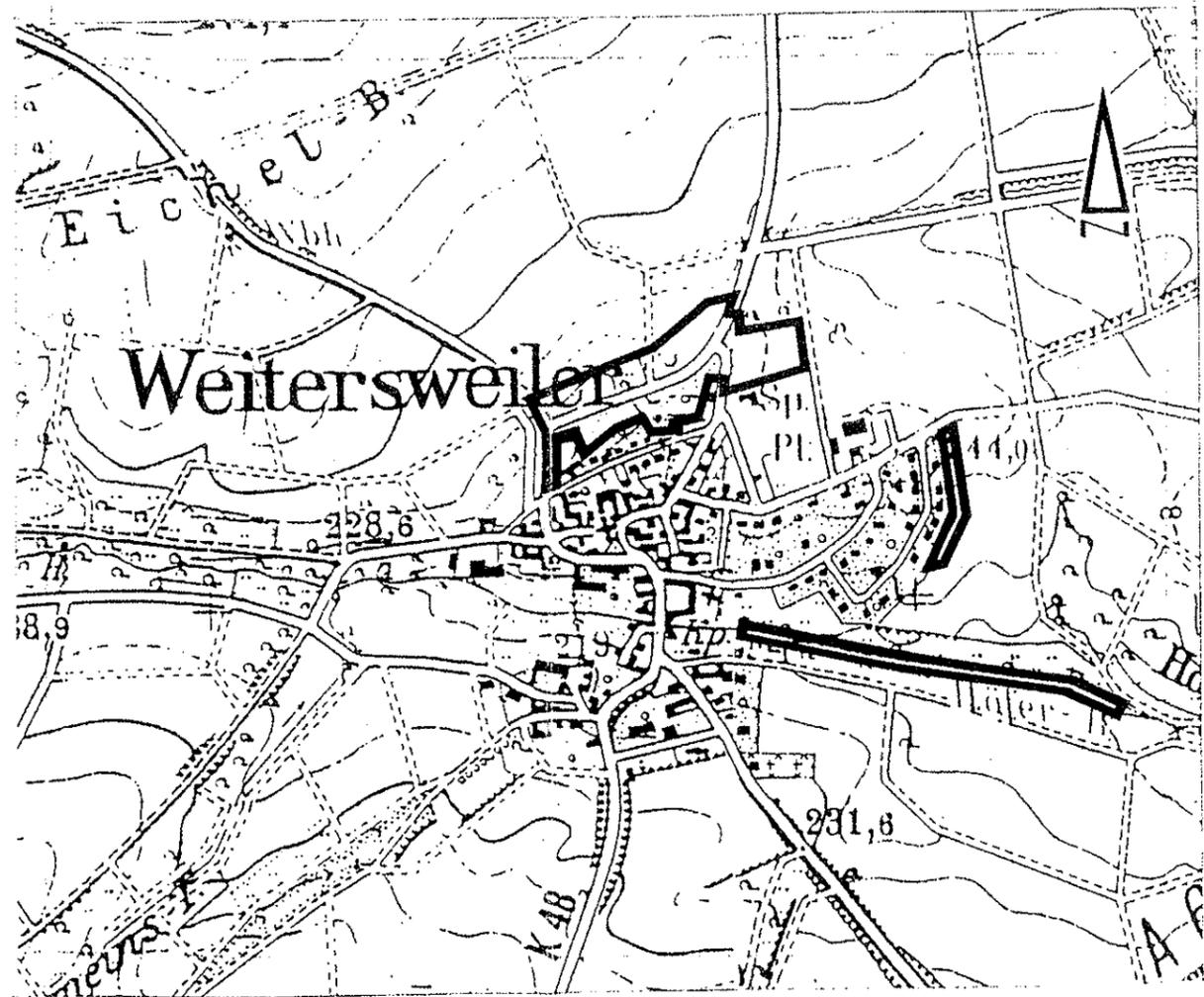
**SCHEMATISCHER QUERSCHNITT A-A (GÜLTIG FÜR BEREICH A)**

**M 1:200**



**ÜBERSICHTSPLAN**

**M 1:10 000**



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu dem Bebauungsplan "Sommerwiese" in der Ortsgemeinde Weitersweiler

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBYAUORDNUNG (LBauO) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG.

### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Als Art der baulichen Nutzung wird WA (allgemeines Wohngebiet) und MI (Mischgebiet) im östlichen Planungsbereich festgesetzt.

b) Als Maß der baulichen Nutzung gelten für

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Bereich A	Grundflächenzahl (GRZ)	= 0,25
	Geschoßflächenzahl (GFZ)	= 0,6

- Mischgebiet (MI)

Bereiche B und C	Grundflächenzahl (GRZ)	= 0,3
	Geschoßflächenzahl (GFZ)	= 0,6

Gebäudehöhen:

Bezugspunkt der Traufhöhe ist OK Straße und der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (gem. Schemaschnitt).

Die Traufhöhe ist auf Mitte des geplanten Gebäudes bezogen.

Die Traufhöhe an der Straße für den Bereich A beträgt 4,30 m.

Bei abfallendem Gelände, zur Straße gesehen, ist die Traufhöhe auf das anstehende Gelände bezogen und darf das Maß von 6,80 m nicht überschreiten. In der Planung ist die unterschiedliche Höhenentwicklung mit I + S (Sockelgeschoß) bzw. II, d. h. max. 6,80 m kenntlich gemacht. Als Sockelgeschoß ist, bedingt durch die Topographie, ein unterschiedlich freistehendes Untergeschoß zu bezeichnen, welches, soweit es der LBauO entspricht, als Wohngeschoß genutzt werden kann.

Für die Bereiche B und C beträgt die Traufhöhe max. 6,25 m.

c) Je Grundstück und Wohngebäude sind max. nur bis zu 2 Wohnungen zulässig.

#### 1.2 Bauweise, Gebäudestellung, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. In den Bereichen A und B sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei Doppelhäusern sind diese mit einem Gebäudeversatz (Frontlänge) von mindestens 1,5 m auszuführen. Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen.

Von der im Plan verbindlich festgesetzten Hauptfirstrichtung darf nur ausnahmsweise und geringfügig abgewichen werden (z. B. bei Winkelbauten).

### 1.3 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Grundsätzlich sind diese Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. Standortvorgabe anzuordnen. Stellplätze können auf dem Grundstück zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze errichtet werden, sofern die Sicherheit des Verkehrs gewährleistet bleibt. Die Firstrichtung der Garagen ist verbindlich. Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen.

In den Bereichen B und C ist der Garagenstandort innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen freigestellt.

### 1.4 Grünordnerische Maßnahmen

a) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend Blatt 2, DIN 18915, abzuschleppen und fachgerecht zu lagern.
- Die bei dem Aushub anfallenden Erdmassen sollen auf den Baugrundstücken eingebaut und landschaftsgerecht modelliert werden. Überschußmassen, die bei der Erschließung anfallen, sollten nach Möglichkeit einer Wiederverwertung zugeführt werden.
- Stellplätze, Terrassen und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (Rasengitter, breitfugiges Pflaster, Fahrspuren). Befestigte Flächen im privaten Bereich sind so anzulegen, daß das Oberflächenwasser den Gartenflächen zugeführt wird.
- Durch Nebenanlagen darf die zulässige GRZ nicht überschritten werden.
- Die Sammlung und Nutzung des anfallenden Dachabflusses (Zisternen) wird empfohlen, östlich der Bolander Straße vorgeschrieben, wobei der Schutz der Unterlieger zu gewährleisten ist.
- Die Fläche im Norden des Plangebietes ist zur Bebauung hin mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern zu bepflanzen (Breite ca. 5 - 10 m), an die sich nach Norden hin Extensivgrünland anschließt. Zum Abfangen von Außengebietswasser ist in der beplanten Fläche ein Abfangegraben zu integrieren und mit Kräuterrasen einzusäen. Zusätzlich sind einzelne Obstgehölze zu pflanzen und zu erhalten.

Auf der Ersatzfläche (ca. 2.650 m<sup>2</sup>) im Osten von Weitersweiler soll eine Streuobstwiese nach der Vorgabe des FUL (1993) angelegt und extensiv gepflegt werden. Sinnvollerweise wird über die zum Ausgleich erforderlichen 2.650 m<sup>2</sup> hinaus der Obstgürtel östlich des Wohngebietes "Kirchberg" fortgeführt.

(Geeignete Arten: siehe Liste 2)

- Die Begrünung von Fassaden und Dächern ist erwünscht.  
(Geeignete Arten: siehe Liste 3)

b) Erhaltungsgebote und Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB:

- Die im Plan gekennzeichneten Baumpflanzungen im Straßenraum sind nicht lagertreu; sie können mit einer Abweichung von +/- 5 m gepflanzt werden. Die Baumpflanzungsstandorte sind bei der Planung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen.  
Geeignete Arten: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*) und Linde (*Tilia cordata*).
- Die mit Erhaltungsgebot belegten Gehölze sind vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen, abgängige sind zu ersetzen.

- Die vorhandene Grünfläche im Osten des Baugebietes ist mit den gepflanzten Bäumen und der Bank zu erhalten und zu pflegen.
- Die Grünfläche an der Straße (im Südwesten des Plangebietes) ist zu erhalten und zu pflegen.
- Auf den im Plan gekennzeichneten privaten Grünflächen sind standortgerechte, überwiegend einheimische Sträucher und Heister zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist in Gruppen vorzunehmen, so daß sich dazwischen offene Grasstrukturen entwickeln können. Um die fachgerechte Durchführung der Pflanzung zu gewährleisten, sollte sie von der Gemeinde durchgeführt werden.
- Pro Grundstück ist mindestens ein Baum anzupflanzen. Geeignete Arten: siehe Liste 1.
- Entlang der Parzellengrenzen zwischen den Grundstücken sollen, wo immer möglich, beidseitig standortgerechte, einheimische Sträucher gepflanzt und erhalten werden. Geeignete Arten: siehe Liste 1.
- Die Flächen zwischen den straßenzugewandten Einfriedungen und der Straßenfläche selbst sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sollten zusätzlich Laubbäume gesetzt werden.

Hinweise:

- Die Flächen sollen in der nächsten auf den Abschluß der Erdarbeiten folgenden Pflanzperiode bepflanzt werden.
- Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist von der Gemeinde in regelmäßigen Abständen von ca. drei Jahren zu kontrollieren.
- Die o. g. Maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen im Rahmen der Erschließung des Baugebietes und werden den Bauflächen zugeordnet.

Liste 1

*Gehölze zur Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen*

*Bäume*

Hainbuche	Carpinus betulus
Aspe, Zitterpappel	Populus tremula
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Hochstämmige Obstbäume	Prunus-, Pyrus und Malus-Sorten (private Grünfläche, siehe auch Liste 2)
Walnuß	Juglans regia

*Sträucher und kleine Bäume*

Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen *)	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa

Hundsrose  
 Salweide  
 Eberesche  
 Gem. Schneeball  
 Schmetterlingsstrauch \*\*)

Rosa canina  
 Salix caprea  
 Sorbus aucuparia  
 Viburnum opulus  
 Budleja davidii (für private Grünflächen)

*Bodendecker*  
 Glanzrose  
 Fingerstrauch

Rosa nitida  
 Potentilla fruticosa

\*) giftig, nicht in Bereichen, die Kindern zugänglich sind, verwenden

\*\*\*) nicht einheimisch, aber ökologisch wertvoll als Schmetterlingsweide

### Liste 2

#### *Obstsorten*

#### Äpfel

Rambur  
 Kaiser Wilhelm  
 Trierer Weinapfel  
 Engelsberger  
 GoldreINETte von Bleuheim  
 Linsenhofer ReINETte  
 Bohnapfel  
 Boikenapfel  
 Jakob Fischer  
 Boskoop  
 Goldparmäne  
 Gelber Edelapfel

#### Birnen

Gräfin von Paris  
 Triumph von Vienne  
 Kaiser-Wilhelm  
 Gute Graue  
 Schweizer Wasserbirne  
 Gellerts Butterbirne  
 sowie Hauszwetschge und Walnuß

#### Quitten

Bereczki-Quitte  
 Champion-Quitte

#### Kirschen

Hedelfinger  
 Große Prinzessin  
 Burlat

### Liste 3

#### *Geeignete Pflanzenarten zur Fassadenbegrünung*

Süd- und Ostseite = sommergrüner Bewuchs

Art		Wuchshöhe (m)	Rank-/Klimmhilfe
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba	7 - 10	ja
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia "Engelmanii	10 - 15	nein

Nord- und Westseite = immergrüner Bewuchs

Art		Wuchshöhe (m)	Rank-/Klimmhilfe
Spindelstrauch	Euonymus fortunei "Radicans"	2 - 3	nein
Gemeiner Efeu	Hedera helix	30	nein
Immergrüne Heckenkirsche	Lonicera henryi	3 - 4	ja (bedingt für größere Flächen geeignet)

#### *Geeignete Pflanzenarten zur Dachbegrünung*

Eine kleine Auswahl der zur Dachbegrünung geeigneten Pflanzenarten sind nachfolgend aufgeführt:

Dost	Oreganum vulgare
Mauerpfeffer	Sedum-Arten
Sand-Thymian	Thymus serpyllum
Königskerze	Verbascum-Arten

#### **1.5 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Privatgrundstücken zum Zwecke der Gebäudeerrichtung oder Terrassierung sollen auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

Es ist zu dulden, daß im Zuge des Erschließungsstraßenbaus Böschungen unterschiedlicher Tiefe auf den Privatgrundstücken zu liegen kommen.

Aufschüttungen sind bis zu den Wohngebäuden und den Garagen zulässig, nachdem die Planstraße weitestgehend eine Dammlage darstellt. Von Vorderkante Gebäude auf das rückwärtige Grundstück ist das Gelände auf das vorhandene Geländeniveau abzuböschten.

#### **1.6 Wasserwirtschaftliche Maßnahmen**

Zur Aufnahme der Dachflächenwässer werden auf den Grundstücken, soweit dies die topographischen und geologischen Verhältnisse zulassen, Zisternen und/oder Sickermulden empfohlen.

Die darüber hinaus anfallenden Oberflächenwässer werden über eine Regenwasserleitung nördlich der Planstraße abgeleitet und über einen bestehenden RW-Kanal dem Häferbach zugeleitet.

Die Außengebietswässer werden in dem nördlichen Pflanzstreifen in einer Mulde abgefangen und über den vorhandenen Straßengraben dem RW-Kanal zugeleitet.

Die Oberflächenwässer östlich der Bolander Straße werden der Regenwasserleitung in dem westlichen Planungsbereich zugeführt.

Die Ableitung von Drainagewässern in das Gewässer oder in die Kanalisation ist in dem gesamten Planungsgebiet nicht gestattet.

## 1.7 Nachrichtliche Übernahmen

### Baugrunduntersuchung

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.

Die bei der Unterkellerung anfallenden Erdaushubmassen sollen nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken verwertet werden.

Oberflächenwässer können als Brauchwasser genutzt werden.

Im Gebiet ist zeitweilig mit Stauwasser zu rechnen. Die Keller sind wasserdicht auszubilden. Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz oder an den Vorfluter angeschlossen werden.

Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.

### Erdaushub

Die Erdmassen (Aushubmassen) sollen weitgehend auf dem Grundstück zur Geländemodellierung verbleiben.

## 1.8 Immissionsschutz

Immissionen, von der L 397 ausgehend, sind in Form von passivem Schallschutz an den Gebäuden vorzunehmen, so daß auf den Baulastträger "Straße" keine Ansprüche gestellt werden können.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen mit Gestaltungssatzung gem. LBauO

### 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- Dachformen: Erlaubt sind für das Haupt- und Nebengebäude Sattel- und Walmdächer. Außermittiger First ist unter Beibehaltung der vorgegebenen Dachneigung statthaft.
- Dachneigung: Die Dachneigung beträgt im allgemeinen Wohngebiet (WA) im Bereich A mind. 38° sowie im Mischgebiet (MI) im Bereich B max. 38° und im Bereich C mind. 15°. Bei außermittiger Firstanordnung ist die Dachneigung beizubehalten.
- Dachaufbauten: Dachaufbauten, Gauben sind nur in dem Plangebiet A zulässig. Die Gauben sind als Einzelgauben anzuordnen, mit einer maximalen Breite von 1,50 m. Die Summe der Gauben darf 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten und die Traufe nicht unterbrechen. Der Abstand von dem Ortgang beträgt mindestens 1 m.
- Dacheindeckung: Die Gebäude einschließlich den Nebengebäuden sind in rotem Farbton einzudecken.
- Traufausbildung: Die Wohngebäude sind mit einem Dachüberstand von 75 cm vorgeschrieben. Der Dachüberstand für Nebengebäude (Garagen) unterliegt nicht dieser Vorgabe.

- Fassadengestaltung: Die Gebäude sind zu verputzen, mit heller oder abgetönter Farbgebung. Ausnahmsweise können Klinkerverblendungen und Holzhäuser zugelassen werden.

## 2.2 Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen

Mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, 20 % davon sollen mit Gehölzen bepflanzt werden (siehe Liste 1). Dies kann mit den vorgenannten Festsetzungen kombiniert werden.

## 2.3 Einfriedungen

Die straßenseitige Einfriedung ist 2,00 m zurückzunehmen. Die Einfriedung darf maximal in einer Höhe von 1,00 m errichtet werden, feste Sockel maximal 0,40 m hoch.

Maschendraht ist nicht zulässig.

Die seitliche Grundstückseinfriedung ist in Form von Pflanzungen vorzunehmen, als Abpflanzung zu einer evtl. Einfriedung wie an der Straßenfront.

Die privaten Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

Bei den Einfriedungen an den Erschließungsstraßen ist die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer o. ä. nicht gestattet. Auf keiner Seite dürfen geschlossene Metallkonstruktionen oder Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) vorgesehen werden.

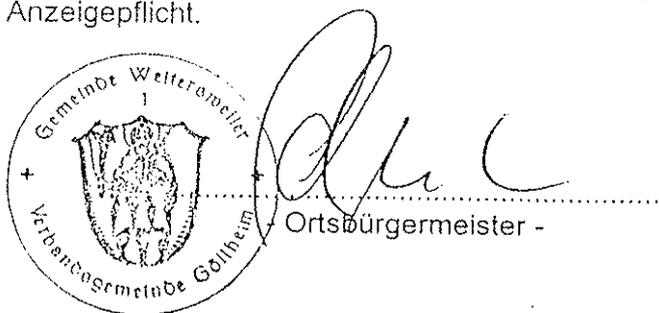
Einfriedungen an Wirtschaftswegen sind um 0,5 m zurückzusetzen.

### Hinweise:

Bei Bebauung in Hanglagen sollte besonderer Augenmerk auf die möglichen negativen Auswirkungen der Versickerung von Oberflächenwasser auf die Hangstabilität mit evtl. Gründungsproblemen gelegt werden.

Altablagerung: Sollten im Planungsgebiet bei den Baumaßnahmen evtl. Altablagerungen angetroffen werden, besteht hierfür eine Anzeigepflicht.

Weitersweiler, den 06. JAN. 1998



12.11.96  
Rh/Gs/Kh

geändert: 14.01.97  
Rh/HK/Gs/Kh

geändert: 24.03.97  
Rh/Gs/Sti/Kh

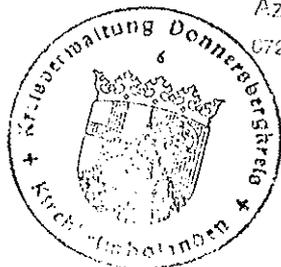
geändert: 11.09.97  
Rh/Sti/Kh

geändert: 12.12.97  
Rh/HK/Kh

**Genehmigt**

mit Verfügung vom: 21.04.1998  
Az.: 010-13

07292 Kirchbachholenden, den 21.04.1998  
Verwaltung Donnersbergkreis



*[Handwritten signature]*