

**Gemeinde Glanbrücken**  
**Verbandsgemeinde Lauterecken**  
**Landkreis Kusel**

**Bebauungsplan**  
**„Hinter Roth“**

**Textliche Festsetzungen**

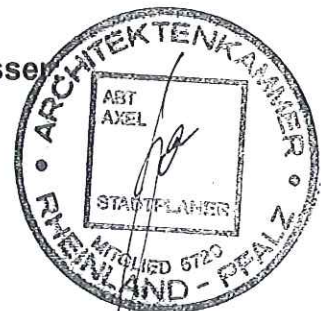
(Diese textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der Begründung Bestandteile des Bebauungsplanes)

Glanbrücken, den 15. April 2004  
Für die Ortsgemeinde:



Jöckel, Ortsbürgermeister

Entwurfsverfasser



.....  
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt  
Rockenhausen im Februar 2004

**Gliederung:**

A	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) BGBl. III/FNA 213-1 zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950) m. W. v. 3.8.2001	4
A 1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)	4
A 2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)	4
A 3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 22 BauNVO)	5
A 4.	Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, i. V. m. § 22 BauNVO)	6
A 5.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)	6
A 6.	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)	6
A 7.	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)	6
A 8.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)	7
A 9.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	7
A 10.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	7
A 11.	Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	8
A 12.	Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	8
A 13.	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	8
A 14.	Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)	9
A 15.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)	10
A 16.	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und Abs. 6 BauGB)	10
A 17.	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	11
A 18.	Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	11
A 19.	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	11
A 20.	Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	12
A 21.	Sichtdreiecke	12

<b>B</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO.</b>	<b>13</b>
<b>B 1.</b>	<b>Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen</b>	<b>13</b>
<b>B 2.</b>	<b>Gestaltung von Einfriedungen</b>	<b>13</b>
<b>B 3.</b>	<b>Gestaltung der unbebauten Flächen</b>	<b>14</b>
<b>B 4.</b>	<b>Werbeanlagen</b>	<b>14</b>
	<b>Hinweise:</b>	<b>15</b>
	<b>Anhang:</b>	<b>17</b>



## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Hinter Roth“

### A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) BGBl. III/FNA 213-1 zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950) m. W. v. 3.8.2001

#### **A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**

- a. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird für die Teilbereiche „A“, „B“, „C“ und „D“ als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO) festgesetzt.
- b. Für die Teilbereiche „B“, „C“ und „D“ wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellenunzulässig sind.
- c. Für den Teilbereich „A“ wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 nur ausnahmsweise zulässig sind.
- d. Für die Teilbereiche „B“, „C“ und „D“ wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 unzulässig sind.

#### **A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**

- a. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

##### **Teilbereich „A“:**

Grundflächenzahl	: 0,6 (GRZ)
Geschossflächenzahl	: 1,2 (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	: II

Die jeweils zulässige GRZ darf durch die Grundfläche 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, höchstens bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

**Teilbereiche „B“, „C“ und „D“:**

Grundflächenzahl	: 0,4 (GRZ)
Geschossflächenzahl	: 0,8 (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	: II

Die jeweils zulässige GRZ darf durch die Grundfläche 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, höchstens bis zu einer GRZ von 0,60 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

- b. Die maximale Traufhöhe wird im Baugebiet für die Teilbereiche „B“, „C“ und „D“ wie folgt festgesetzt:

Teilbereich „B“ = 6,50 m über Oberkante Straßenniveau

Teilbereich „C“ = 5,50 m über Oberkante Straßenniveau

Teilbereich „D“ = 6,00 m über Oberkante Straßenniveau

Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung.

Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrserschließungsfläche durch die das Baugrundstück erschlossen wird und Baugrundstück (siehe Erläuterungsskizze). Für Eckgrundstücke ist folgende Grundstücksgrenze Bezug gebend.

Für den Teilbereich „C“ ist der entlang der westlichen Grundstücksgrenze verlaufende Straßenabschnitt maßgebend.

Für den Teilbereich „D“ ist der entlang der längeren Grundstücksgrenze verlaufende Straßenabschnitt maßgebend.

**A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 22 BauNVO)**

- a. Für die Teilbereiche „B“, „C“ und „D“ wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**A 4. Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, i. V. m. § 22 BauNVO)**

- a. Für die Teilbereiche „B“, „C“ und „D“ wird eine maximale Breite des Baugrundstückes von 25,00 m festgesetzt.

**A 5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)**

- a. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die vordere und rückwärtige Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.
- b. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche.
- c. Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen maximal zu 25 % versiegelt werden.

**A 6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

- a. Nebenanlagen dürfen eine Grundfläche von maximal 30m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten. Die Firsthöhe solcher Nebenanlagen ist auf 3,50 m über natürlichem Gelände begrenzt.

**A 7. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)**

- a. Je Wohneinheit ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei Garagen muss ein Stauraum vor der Garage von mindestens 5,0 m (gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur vorderen Grundstücksgrenze) eingehalten werden.
- b. Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



- c. Stellplätze für andere als die oben angegebene Nutzung sind in ihrer Anzahl entsprechend der landesrechtlichen Vorgaben ebenfalls auf den Grundstücksflächen nachzuweisen.

**A 8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)**

- a. Die Planstraße „A“ wird als In den Teilbereichen „B“, „C“ und „D“ wird je Baugrundstück die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei beschränkt.

**A 9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- a. Die Planstraße „A“ wird als Verkehrsfläche mit einer Gesamtstraßenraumbreite von 6,0 m festgesetzt.
- b. Die Planstraße „B“ wird als Verkehrsfläche mit einer Gesamtstraßenraumbreite von 4,0 m festgesetzt.
- c. Die Straße „Am Hofpfad“ wird mit Erschließung des dritten Bauabschnittes auf eine Breite von 6,00 m ausgebaut .

**A 10. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- a. Der Wirtschaftsweg in Verlängerung der Planstraße „B“ wird mit einer Breite von 3,5 m festgesetzt.
- b. Der festgesetzte Fußweg hat eine Breite von 2,00 m und erschließt den Spielplatz.

**A 11. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- a. Das anfallende Oberflächenwasser ist möglichst vom Grundstückseigentümer auf der Parzelle zu binden bzw. verzögert abzuleiten. Das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser (aus den Zisternenüberläufen oder sonstigen privaten Retentionsflächen) wird über einen Oberflächenwasserkanal dem nördlich des Baugebietes gelegenen Retentionsraum zugeleitet.

Auf den Baugrundstücken ist ein Rückhaltevolumen für anfallendes Oberflächenwasser von mindestens 6m<sup>3</sup>. Alternativ: Auf den Baugrundstücken ist je 100m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein Rückhaltevolumen von 5m<sup>3</sup> zu schaffen.

Hinweis:

Die Gemeinde wird, soweit sie Grundstücksbesitzerin ist, über privatrechtliche Verträge beim Grundstücksverkauf eine Rückhaltung des Oberflächenwassers von privaten Grundstücksflächen festschreiben. Die Rückhaltung und Nutzung (Brauchwasser) des Oberflächenwassers soll mittels Zisternen mit einem Mindestfassungsvermögen von 50 l je m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche erfolgen. Weitere Retentionsmöglichkeiten auf den Grundstücken sind auszuschöpfen.

Entsprechende Retentionsmaßnahmen werden für alle Grundstücke im Baugebiet ange-regt.

**A 12. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

- a. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche soll als naturnahe Spielfläche genutzt werden.

**A 13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- a. Um die Versiegelung auf den privaten Grundstücken zu begrenzen, sind zur Befestigung von Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasser-durchlässige Materialien, wie z.B. Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o.ä. zu verwenden.

- b. Im Plangebiet ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Nieder-schlagswasser getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen.



- c. Im Plangebiet befindlicher Oberboden ist gemäß § 202 BauGB und DIN 18915 zu sichern.  
Eine Überdeckung und Vermischung des Oberbodens mit Erdaushub oder Baumaterial sowie die Verdichtung durch Baufahrzeuge ist unzulässig.  
Abgeschobener Boden ist auf dem Grundstück zwischenzulagern.
- d. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- e. Einfriedungen mit Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
- f. Im Bereich des Retentionsraumes ist eine extensive Wiese mit mehrstufigen Hecken zu entwickeln. Der Retentionsraum ist naturnah anzulegen.  
Der Retentionsraum ist dem Gelände angepasst zu modellieren, es ist eine Ansaat mit extensiven Landschaftsrasen vorzusehen.
- g. Der im Norden der Bebauung anschließende Obstbaumbestand ist durch regelmäßige Pflegeschnitte zu erhalten. Die Wiese ist 2 x jährlich zu beweiden oder zu mähen, dabei ist der erste Schnitt nicht vor Ende Juni anzusetzen. Vorhandene oder sich später entwickelnde Verbuschungen sind zu entfernen.

#### **A 14. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**

- a. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (M10, M11, M12, M13) werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt zugeordnet.
- b. Den Eingriffen durch die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen von 2102 m<sup>2</sup> werden den im Plan näher gekennzeichneten Maßnahmen M11 (676 m<sup>2</sup>) und M12 (1426 m<sup>2</sup>) (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet).
- c. Den Eingriffen durch die privaten Eingriffen (Baugrundstücken) von 6198 m<sup>2</sup> werden den im Plan näher gekennzeichneten Maßnahmen M11 (2794 m<sup>2</sup>) und M10 bzw. M12 (zusammen 3404 m<sup>2</sup>) zugeordnet

**A 15. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)**

- a. Auf den privaten Grundstücksflächen ist jeweils mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu entnehmen.
- b. Im Straßenraum der Planstraße A sowie des Hofpfades sind mindestens 5 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und bei Ausfall zu ersetzen. Die genauen Standorte werden bei der Straßenplanung festgelegt.
- c. Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Bereiche sind mit heimischen Gehölzarten gemäß Pflanzliste im Anhang zu bepflanzen und bei Ausfall zu ersetzen. Es ist eine mehrreihige Hecke aus einheimischen Gehölzarten in Gruppen zu 3-5 Pflanzen gleicher Art vorzusehen. Die Hecke ist alle 15 m zu unterbrechen, es ist ein hoher Anteil an Wildobstarten gemäß Pflanzliste vorzusehen.  
Entlang der privaten Grundstücksgrenzen sind keine Heckenpflanzungen vorzunehmen.

**A 16. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und Abs. 6 BauGB)**

- a. Die vorhandenen Gehölz- und Streuobstbestände im sind zu sichern und bei Ausfall zu ersetzen.
- b. Im Bereich des naturnahen Spiegeländes sind die Bäume weitgehend zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind, soweit dies möglich ist, zu ersetzen. Kleinere Gehölze können zur Ermöglichung der vorgesehenen Nutzung entfernt werden, jedoch ist der Waldcharakter des gesamten Bereiches zu gewährleisten.
- c. Der sich im Norden anschließende Obstbaumbestand ist zu erhalten und abgängige Bäume sind zu ersetzen.

**A 17. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

- a. Abböschungen zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind auf privaten Grundstücken zu dulden.  
Die Böschungsflächen sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern.
- b. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind mit einer Neigung von 1:1,5 anzulegen.

**A 18. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- a. Die im zeichnerischen Teil mit LR 1 gekennzeichneten Flächen dienen der Führung einer Abwasserleitung und einer Regenwasserleitung zugunsten der Erschließungs- und Versorgungsträger in einer Breite von 3,0 m. Die örtliche Lage bleibt im Rahmen der übrigen Festsetzungen dem Bauentwurf überlassen. Der festgesetzte Streifen ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten und für mögliche Arbeiten zugänglich zu halten.

**A 19. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

- a. Die im zeichnerischen Teil mit gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 Fernstraßengesetz von Bebauung freizuhalten. Die Freihaltezone umfasst einen 20 m breiten Streifen gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Innerhalb dieser Bauverbotzone dürfen Ver- und Entsorgungs-bzw. sonstige Leitungen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Straßenbauträgers verlegt werden. Bepflanzungen innerhalb dieses Bereiches sind mit diesem abzustimmen.



## **A 20. Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- a. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm der B 420) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind als passive Schallschutzmaßnahmen bei Wohngebäuden, die direkt entlang der B420 errichtet werden, für Schlafräume Fenster der Schallschutzklasse 4 und für Wohnräume Fenster der Schallschutzklasse 3 nach der VDI-Richtlinie 2719 – Schalldämmung von Fenstern- einzubauen.
- b. Die in der Planzeichnung näher bezeichneten Grundstücke westlich des Bestandes sind als passive Schallschutzmaßnahmen bei Wohngebäuden für Schlafräume Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Für das nördlich der Planstraße „A“ befindliche Baugrundstück direkt nach der Einmündung auf die B 420 sind für Schlafräume Schallschutzfenster der Klasse 3 einzubauen.

## **A 21. Sichtdreiecke**

- a. In den Einmündungsbereichen der Planstraße A und des Hofpfades in die B 420 sind die erforderlichen Sichtflächen nach RAS-K 1 zu bemessen und zu gewährleisten.  
Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung usw. ) über 0,80 m. gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO.**

Hinweis: Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO werden getrennt vom Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als eigenständige Ortssatzung beschlossen und gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**

a. **Dachform:**

Die Errichtung von Flachdächern auf Hauptgebäuden ist unzulässig.

b. **Dachneigung:**

Die Dachneigung der Haupt- bzw. Wohngebäude wird in den allen Teilbereichen von 25° - 45° festgesetzt.

c. **Dachaufbauten:**

Dachaufbauten dürfen nicht breiter als  $\frac{1}{2}$  der Dachflächenbreite sein. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten auf einer Dachseite darf die Hälfte der gesamten Dachflächenbreite nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben muss mindestens die Hälfte ihrer Breite betragen.

### **B 2. Gestaltung von Einfriedungen**

a. Entlang der Planstraße „A“ sind Einfriedungen bis zu 50 cm Höhe zulässig, sofern sie aus Holz oder Naturstein (bzw. Natursteinnachbildung) errichtet werden.

b. In den seitlichen und rückwärtigen Bereichen der Grundstücke, die vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind, sind auch andere als die angegebenen Einfriedungen zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 1,80 m jedoch nicht überschreiten. Mauern hingegen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

### **B 3. Gestaltung der unbebauten Flächen**

- a. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Bevorzugt ist die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Hierzu sind überwiegend Pflanzen aus den Pflanzlisten zu verwenden.
- b. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.
- c. Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Höher erforderliche Stützmauern sind terrassenförmig anzulegen. Es sollten möglichst Natursteine verbaut werden.

### **B 4. Werbeanlagen**

- a. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dächern oder an Hausgiebeln.
- b. Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.



## **Hinweise:**

### **Kulturdenkmäler**

Gemäß § 17 DSchPflG - Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Der Denkmalfachbehörde ist eine angemessene Zeit für Rettungsgrabungen einzuräumen.

### **Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke**

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht einem Bebauungsplan als Baustand zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50 m zurückgesetzt werden.

### **Wassergefährdende Stoffe**

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, anzuzeigen.

Nach § 18 i Abs. 2 S. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 VawS sind die Betreiber weiterhin 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.

### **Baugrund**

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes) zu beachten.

### **Ausgleich der Wasserführung**

Gemäß den Bestimmungen der §§ 61/62 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen.

Im privaten Bereich kann dies durch den Bau von Zisternen o.ä. unterstützt werden.

Die Gemeinde beabsichtigte entsprechende Bindungen in die Verkaufsverträge der Grundstücke zu integrieren. Danach sind lediglich die Zisternenüberläufe an die öffentlichen Retentionsräume anzuschließen.

### **Grundwasserverhältnisse**

Die Ableitung von Dränagewässern in das Gewässer oder in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Zum Schutz gegen Vernässung ist die Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o.ä. auszubilden.

Bei Erschließung von Grundwasser im Zuge eines Bauvorhabens ist die Baumaßnahme sofort einzustellen, und die Untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Kusel zwecks wasserrechtlicher Zulassung, umgehend zu informieren.

### **Regenwassernutzung**

Es wird angestrebt, je Wohngebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 50 l je m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche zu installieren, in der Regenwasser gesammelt und einer Nutzung als Brauchwasser (Toilettenspülung etc.) im Haushalt zugeführt werden kann.

### **Stromversorgung**

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen. Die Vorab-Hausanschlüsse werden bei späterer Bebauung bis zu den Neubauten verlängert. Die Kabel stehen unter Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit OIE/RWE begonnen werden.

### **Hydrogeologie**

Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen die Jeckenbach-Schichten der Glan-Gruppe des Rotliegend, eine graue Wechselfolge von Sand-, Schluff- und Tonsteinen. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme.

Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Gemäß der §§ 2, 7, 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz, §§ 26,27 Landeswassergesetz i.V.m. § 2 Abs. 1 Landeswassergesetz stellt die Niederbringung von Bohrungen und Benutzung des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde bedarf. Bei Bohrungen tiefer 100 m ist eine Zulassung nach bergrecht erforderlich.

### **Überörtliche Verkehrsflächen**

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes verläuft die B 420. Von der Straße gehen die typischen Verkehrsgeräusche aus.



**Anhang:****Pflanzliste**

---

**Artenliste A: Gestaltung des Ortsrandes (M4)**

Hochstämme sind im Abstand von 8 m zu pflanzen, es sind 80 % Bäume 2. Ordnung und 20 % Bäume 1. Ordnung zu pflanzen.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3\*v. mDb., StU 16-18

**♦ Bäume 1. Ordnung**

Stieleiche	(Quercus robur)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus exelsior, Selektion „Westhof's Glorie“)
Walnuß	(Juglans regia)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)

**♦ Bäume 2. Ordnung**

Feldahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyraeaster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Speierling	(Sorbus domestica)
Eisbeere	(Sorbus torminalis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

**♦ Sträucher**

Sträucher sind im Pflanzverband von 1,5\*1,5 m zu pflanzen, in Gruppen von jeweils 3 Stck./Art. Strauchgruppen von 6 bis 12 Stck. sind locker auf der Fläche zu verteilen.

Pflanzqualität: Strauch, 2\*v, 60 - 100.



Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hundsrose	(Rosa canina)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)
Bibernellrose	(Rosa spinosissima)
Essigrose	(Rosa gallica)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

#### Artenliste B: Streuobstwiese

##### ◆ Äpfel:

Berlepsch, Goldpamäne, James Grieve, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Gewürzluiken, Schöner aus Boskoop, Bohnapfel, Gelber Edelapfel, Geflammter Kardinal, Winterrambour, Coulons Renette

##### ◆ Kirschen:

Geisepiter, Burlat, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpelkirsche;

##### ◆ Birnen:

Gräfin v. Paris, Gute Luise, Clapps Liebling, Williams Christbirne

##### ◆ Wildobstarten:

Speierling, Elsbeere, Wildapfelarten, Vogelkirsche, Wildbirne