



Neuaufstellung Bebauungsplan „Brühl“

im Verfahren nach § 13a BauGB in der Gemeinde Hefersweiler
Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein
Landkreis Kusel

Textliche Festsetzungen Satzungsexemplar



November 2025



Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die Gegenstand des Beschlusses des Ortsgemeinderates Hefersweiler war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Gemeindeverwaltung Hefersweiler
Wolfsteiner Str. 2
67753 Hefersweiler
über VG Lauterecken-Wolfstein
Schulstraße 6a
67742 Lauterecken

Hefersweiler den 03.11.2025



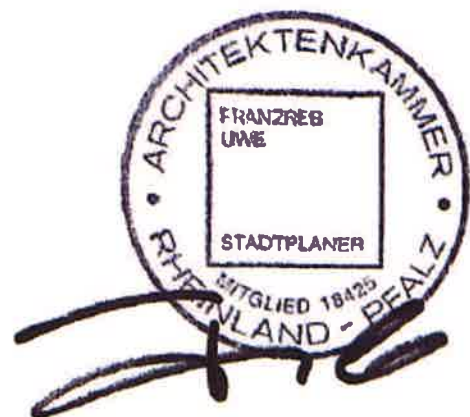

Herr Jens Armbrust
Ortsbürgermeister

Bearbeiter

iPlan4u consult GmbH
Brunnenstraße 9
67822 Schmalfelderhof

Schmalfelderhof,

Im November 2025



Dipl.-Ing. Uwe E. Franzreb
(Stempel, Unterschrift)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, (BGBl. 1991 I S. 58, in der derzeit gültigen Fassung
- Bauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365 in der derzeit gültigen Fassung
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S.153), in der derzeit gültigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

(gem. § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Als Art der baulichen Nutzung wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung „KiTa“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf (sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)
Zweckbestimmung: KiTa – Kindertagesstätte (siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone). Die Fußbodenhöhe des KiTa Gebäudes wird zum Hochwasserschutz auf 222,13 m ü NHN festgesetzt.

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

Grund- und Geschossflächen

Die Grund- und Geschossflächenzahl dürfen die in der Planzeichnung eingetragenen Höchstmaße nicht überschreiten. Ausnahmen und Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Danach werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 Abs. 2 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO



nicht errichtet werden.

5. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen sind Gemeindestraßen. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind öffentliche Wirtschafts- oder katastermäßig bestehende Wirtschaftswege.

6. Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Wasserflächen sind das Gewässer Odenbach einschließlich des 10,0 m Steifens und den ausgewiesenen Überschwemmungsbereiche.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Gestaltungssatzung)

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

Festsetzungen nach LBauO RLP Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen durch die Übernahme in den Bebauungsplan.

1. Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ist zulässig bei einem Dachum- und Neubau.

Es sind geneigte Dächer bis 38° Grad zulässig.

Bei Neubauten und Dachumbauten und einer Dachneigung bis 38 ° Grad ist eine Begrünung der Dächer zulässig. Die Dachbegrünungen müssen eine Schichtdicke von mind. 10 cm haben, ab ca. 15° Grad Dachneigung ist eine Rutschsicherung vorzusehen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zuwege, Zufahrten, Stellplätze oder eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch zu gestalten (siehe Pflanz- und Artenliste im Anhang). Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind als Rasen- / Wiese anzulegen.

Schotter- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

Auffüllungen und Böschungen dürfen nicht in den 10 m breiten Streifen zur Entwicklung des Odenbachs hineinragen.

C HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Schutz von Leitungen / Koordination der Erschließungs- und Baumaßnahmen

Straßenbeleuchtung (Leuchten)

Im Plangebiet befinden sich in der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche unterirdische Strom-



versorgungsleitungen, die in der Planzeichnung nachrichtlich nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Schutz vor Hochwasser

Zum Schutz vor Hochwasser und zur Ableitung des Oberflächenwassers während der Starkregenereignisse werden die entsprechenden Vorsorgemaßnahmen (angepasste Bauweise, Objektschutz, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Mulden und Gräben) empfohlen.

Landesarchäologie:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
4. Sollten bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) angetroffen werden, sind diese selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Aufgestellt:

iPlan4u consult GmbH
Brunnenstraße 9
67822 Schmalfelderhof

Schmalfelderhof, im November 2025

Dipl.-Ing. Uwe E. Franzreb



PFLANZLISTE – ARTENLISTE (Anhang)

Artenliste 1

Bäume 1. Ordnung:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Esche (*Fraxinus excelsior*),
Flatterulme (*Ulmus laevis*),
Spitzahorn (*Acer platanoides*),
Winterlinde (*Tilia cordata*),
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Walnuß (*Juglans regia*),
Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Bäume 2. Ordnung:

Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Feldahorn (*Acer campestre*),
Wildapfel (*Malus silvestris*),
Wildbirne (*Pyrus pyaster*),
Vogelkirsche (*Prunus avium*),
Zwetschge (*Prunus domestica*),
Steinweichsel (*Prunus mahaleb*),
Traubekirsche (*Prunus padus*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher:

Kornelkirsche (*Cornus mas*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Waldhasel (*Corylus avellana*),
Eingegriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*),
Linguster (*Ligustrum vulgare*),
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Heckenrose (*Rosa canina*),
Salweide (*Salix caprea*),
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)