

Verbandsgemeindeverwaltung
67752 Wolfstein

13. Feb. 2001

Abt.	Beil.
------	-------

Bebauungsplan "Hohlweg/Eckelbach"

**Ortsgemeinde Hefersweiler
Ortsteil Berzweiler**

**Verbandsgemeinde Wolfstein
Kreis Kusel**

Textliche Festsetzungen und Begründung

Stand Januar 2001



1.	Textliche Festsetzungen	4
1.1.	Rechtsgrundlagen.....	5
1.1.1.	Bestandteile.....	6
1.2.	Verbindlichkeit der Darstellungen.....	6
1.3.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
1.3.1.	Art der baulichen Nutzung.....	6
1.3.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	6
1.3.3.	Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden.....	7
1.3.4.	Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	7
1.3.5.	Stellung baulicher Anlagen.....	7
1.3.6.	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	7
1.3.7.	Stellplätze und Garagen.....	7
1.3.8.	Öffentliche und Private Grünflächen.....	8
1.3.9.	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	8
1.3.10.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	8
1.3.11.	Zuordnung der Landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. -flächen (§9 Abs.1a BauGB i.V.m. §1a Abs.3, sowie §135a und 135b BauGB).....	8
1.4.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften.....	10
1.4.1.	Einfriedungen.....	10
1.4.2.	Stützmauern.....	10
1.4.3.	Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	11
1.4.4.	Gestaltung der Abstell- und Lagerplätze und privater Freiflächen.....	11
1.5.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.....	11
1.6.	Hinweise.....	12
2.	Begründung	14
2.1.	Allgemeines.....	15
2.1.1.	Erfordernis der Planung.....	15
2.1.2.	Ziel und Zweck der Planung.....	15
2.1.3.	Zustand des Gebietes.....	15
2.1.4.	Planungsrechtliche Situation und Planverfahren.....	15
2.2.	Städtebauliche Situation.....	16
2.2.1.	Lage im Ortsgefüge.....	16
2.2.2.	Naturräumliche Rahmenbedingungen.....	16
2.2.3.	Topographie.....	16
2.2.4.	Anbindung des Plangebietes.....	16
2.3.	Städtebauliche Planung.....	16
2.3.1.	Städtebauliche Lösung.....	16
2.3.2.	Belange des Naturschutzes und der Landespflege.....	17
2.3.3.	Behandlung von Oberflächenwasser.....	17

2.4.	Begründung der Festsetzungen	18
2.4.1.	Art der Nutzung	18
2.4.2.	Maß der baulichen Nutzung	18
2.4.3.	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	18
2.4.4.	Verkehrsflächen, Anbindung an den Straßenverkehr	18
2.4.5.	Grünordnung	18
2.4.6.	Altlasten	19
2.4.7.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
2.5.	Sonstiges	19
2.5.1.	Bodenordnende Maßnahmen	19
2.5.2.	Ver- und Entsorgung	19
2.5.3.	Kosten	20
2.5.4.	Zuordnung der Landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. -flächen	20
2.6.	Abwägung und Diskussion der eingegangenen Anregungen; Abwägung und Begründung der Planänderungen	21
2.6.1.	Stellungnahme des Herrn Friedel Willrich	21
2.6.2.	Stellungnahme des Herrn Manfred Degen	21
2.6.3.	Stellungnahme des Herrn Reinhard Kattler	22
2.6.4.	Kreisverwaltung Kusel – Untere Landespflegebehörde, Pollichia	22
2.6.5.	Planungsgemeinschaft Westpfalz	23
2.6.6.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd	23
2.6.7.	Kreisverwaltung Kusel – Brandschutz	24
2.6.8.	Kreisverwaltung Kusel – Untere Landesplanungsbehörde	24
2.6.9.	Bergamt Rheinland-Pfalz	24
2.6.10.	Katasteramt Kusel	24
2.6.11.	Geologisches Landesamt	24
2.6.12.	Kulturamt	24
2.7.	Öffentliche Auslegung und Satzungsbeschluß	25

Bebauungsplan "Hohlweg/Eckelbach"

Ortsgemeinde Hefersweiler

Verbandsgemeinde Wolfstein
Kreis Kusel

1. Textliche Festsetzungen



1.1. Rechtsgrundlagen

• Bauplanungsrechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2081),

• Bauordnungsrechtliche Grundlagen:

- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl: S. 365)

• Sonstige Grundlagen:

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1986 (BGBl. I S. 1529, geändert durch Artikel 5 G zur Umsetzung der Richtlinie des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestehenden öffentlichen und privaten Projekten vom 12. Februar 1990, BGBl. I S. 205),
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBl. 1991 S. 11),
- Landespflegegesetz (LPfIG) in der ab 1. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 104),
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 630),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446),



1.1.1. Bestandteile

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
 - Planurkunde und
 - Textliche Festsetzungen
- Beigefügt sind
 - eine Begründung sowie
 - der Landespflegerische Planungsbeitrag.

1.2. Verbindlichkeit der Darstellungen

- Die zeichnerischen Darstellungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.
- Soweit für die Absteckung der erforderlichen Baugrenzen keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

1.3. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.3.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 12-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

- Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
- Zulässig sind
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Ausnahmsweise zulässig sind
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Unzulässig sind
 - Anlagen für Verwaltungen
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

1.3.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Grundflächenzahl	GRZ =	0,4
Geschoßflächenzahl	GFZ =	0,8
Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß)	Z =	II

- Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und



baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen.

- Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um höchstens 0,1 überschritten werden. Von der Einhaltung kann nicht im Einzelfall abgesehen werden.
- Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.
- Die Zahl der Vollgeschoße bezieht sich auf Vollgeschoße gemäß der Landesbauordnung.

1.3.3. Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Die Anzahl von Wohnungen in Gebäuden wird auf höchstens 2 Wohnungen pro Gebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) festgesetzt.

1.3.4. Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

- Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind im gesamten Bebauungsplangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze und Garagen, sowie Nebenanlagen nach §14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn dies nicht anderen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widerspricht (s.dazu Nr. 1.3.7 Stellplätze und Garagen).

1.3.5. Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Die Stellung baulicher Anlagen wird freigestellt.

1.3.6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

1.3.7. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie aufgrund der Landesbauordnung (LBauO) und anderer Festsetzungen für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden, mind. jedoch 2 Stellplätze pro Wohneinheit (einschließlich Besucherparkplatz).
- Ein Garagenstellplatz und der davor verbleibende Abstellraum (Zufahrt) können als notwendige Stellplätze angerechnet werden, sofern die Zufahrt eine Mindestdiefe von 5m (gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie) aufweist.
- Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

1.3.8. Öffentliche und Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Anlagen zur Oberflächenbewirtschaftung (Regenwasserableitungen) zulässig. Versiegelungen sind nicht zulässig.
- Im Bebauungsplan werden private Grünflächen festgesetzt. Diese sind als Gärten zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die privaten Grünflächen sind dauerhaft von jeder Bebauung freizuhalten.

1.3.9. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- Im Zuge des Straßenbaus kommen die Böschungen auf die Wohnbaugrundstücke zu liegen.

1.3.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. Nr 25a BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Im Bebauungsplan werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Begrünungsmaßnahmen auf diesen Flächen sind als Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu verstehen.
- Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und dienen gleichzeitig der zentralen Versickerung von Oberflächenwässern. Dies ist durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwässern sicherzustellen. Dabei sollte eine Ausbildung als kaskadenartige offene Erdmulde mit sanften Böschungen angestrebt werden. Zur Begrünung der Fläche sollte eine Gras-Kräuter-Mischung für feuchte Standorte nach der Herstellung der Muldenkörper eingesät werden. Um stoffliche Belastungen des Wasserhaushaltes zu vermeiden, soll auf eine Düngung oder die Verwendung von Pestiziden verzichtet werden. Die Versickerungsbereiche sind als Grünflächen mit extensiver Nutzung in naturnaher Gestaltung auszubilden.
- An den festgesetzten Standorten im Bereich der landespflegerischen Ausgleichsflächen sind hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölzpflanzungen sind mit Gehölzen aus der Pflanzliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der L382 ist mit Gehölzpflanzungen ein Pflanzabstand von 4,5m zum Fahrbahnrand der Landesstraße einzuhalten.
- Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet sind zu begrünen. Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zu pflanzen. Die dargestellten Standorte dürfen innerhalb des Vor- bzw. Hausgartens parallel zur Straße beliebig verändert werden. Eine Liste zur Pflanzenauswahl findet sich in der Pflanzliste 1.

Dabei ist das Anpflanzen raumwirksamer Nadelgehölze (mittlere bis große Gehölze wie z.B. Picea omorica = Serbische Fichte, Cedrus atlantica = Atlaszeder, Pinus nigra = Schwarzkiefer) aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes unzulässig.

Mindestens 20 Prozent der nach Überbauung – verbleibenden Freifläche ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Eine Liste zur Pflanzenauswahl in der Pflanzenliste 2.

1.3.11. Zuordnung der Landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. -flächen (§9 Abs.1a BauGB i.V.m. §1a Abs.3, sowie §135a und 135b BauGB)

Die öffentlichen Landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie öffentlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden den öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen im Verhältnis 25 zu 75% zugeordnet.



Pflanzliste 1/ Einzelbäume

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Pflanzliste 2/ Baum- und Strauchpflanzung

Amelanchier laevis	Hängende Felsenbirne
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Regionaltypische und standortgerechte Obstbaumhochstämme

- Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr.2 i.V. mit §§ 20 / 23 und § 12 BauNVO

Die Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit weiten sickerfähigen Fugen, wasserdurchlässiges Pflaster).



- Oberflächen- und Dachflächenwässer (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
 - Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen der Versiegelung auf die Abflußverhältnisse darf Oberflächen- und Dachflächenwässer im gesamten Plangebiet nicht in den Abwasserkanal eingeleitet werden. Das Oberflächen- und Dachflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen - so weit wie möglich - auf den Grundstücken zurückzuhalten.
 - Eine Sammlung von Oberflächen- bzw. Dachflächenwasser in geeigneten Systemen (z.B. Regentonnen, Zysternen) zur Verwendung z.B. als Brauchwasser ist zulässig.
 - Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke durch überschüssiges Oberflächenwasser sind Notabläufe vorzusehen, die in die Leitungen zur Ableitung von Oberflächenwässern eingeleitet werden.
 - Bei der Herstellung der im Bebauungsplan als „Anlagen zur Versickerung und Ableitung von Oberflächenwasser“ festgesetzten Anlagen ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, daß die Fließgeschwindigkeit des Wassers so gering wie möglich gehalten wird, um ausreichend Zeit zur Versickerung des Wassers zu bieten. Die Anlagen sind wasserdurchlässig mit einer belebten Bodenzone auszuführen, um nachteilige Auswirkungen durch versickerndes Wasser auf das Grundwasser so weit wie möglich auszuschließen.
 - Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen soll an die zur zentralen Versickerung vorgesehenen Flächen angeschlossen werden, um sicherzustellen, daß überschüssiges Oberflächenwasser ablaufen und dort so weit wie möglich versickern kann.
- In Verbindung mit §202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird festgesetzt:
 - Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschieben und bis zur Wiederverwertung auf Mieten von höchstens 3 m Breite und einer Höhe bis 1,30 m zu lagern.

1.4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

1.4.1. Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Die Grundstücke können eingefriedet werden. Feste Sockel sind ausschließlich entlang von Verkehrsflächen und nur bis zu einer Höhe von 40 cm (gemessen ab der OK der angrenzenden Verkehrsfläche) zulässig.
- Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20m (gemessen ab OK Verkehrsfläche bzw. Gelände) nicht überschreiten.
- Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störenden Materialien ist entlang der Verkehrsflächen untersagt. Die Gestaltung der Einfriedungen darf nicht mit Plexiglas, Blech, Edelstahl sowie mit Verkleidungen oder Verblendungen mit diesen Materialien, oder grellen (störenden) Farbanstrichen erfolgen. Weiterhin ist die Verwendung von Eisenbahnschwellen zur Herstellung von Einfriedungen im gesamten Baugebiet untersagt.

1.4.2. Stützmauern

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Soweit Stützmauern entlang der Verkehrsflächen erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,20m über der OK der angrenzenden Verkehrsfläche errichtet werden.
- Die Gestaltung der Stützmauern darf nicht mit Plexiglas, Blech, Edelstahl sowie mit Verkleidungen oder Verblendungen mit diesen Materialien, oder grellen (störenden) Farbanstrichen erfolgen. Weiterhin ist die Verwendung von Eisenbahnschwellen zur Herstellung oder Verkleidung von Stützmauern im gesamten Baugebiet untersagt.



1.4.3. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

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

- Zulässig sind alle Dachformen, die den festgesetzten Dachneigungen entsprechen. Flachdächer für Nebengebäude und Garagen können zugelassen werden.
- Die Dachneigungen werden mit 28-45° festgesetzt. Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptbaukörpers zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptbaukörper) unterordnen.
- Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen nach §14 BauNVO.
- Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschoßen sind zulässig, wenn sie je Dachfläche die Hälfte der Länge des Firstes nicht überschreiten und die Traufe nicht unterbrechen.
- Kniestöcke dürfen die Höhe von 75 cm, gemessen von der OK Rohdecke bis zur UK Fußfette, nicht überschreiten.
- Verkleidungen und Verblendungen der Außenwände baulicher Anlagen dürfen nicht mit Plexiglas, Blech, Edelstahl oder grellen (störenden) Farbanstrichen erfolgen.

1.4.4. Gestaltung der Abstell- und Lagerplätze und privater Freiflächen

(§88Abs.1 Nr.3 LBauO i.V.m.§9Abs.4 BauGB)

- Im Bereich von Vorgärten und den zur Straße orientierten nicht überbauten Flächen überbaubarer Grundstücksflächen sind Abstell- und Lagerplätze nur zulässig, wenn sie durch Bepflanzung oder Begrünung von Einfriedungen gegen jede Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt sind.
- Standplätze für Mülltonnen und Abfallbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit Hecken oder Sträuchern abzapflanzen. Eine Integration in die Gestaltung von Einfriedungen oder notwendige Stützmauern ist zulässig, wenn sichergestellt ist, daß freie Einblicke vom öffentlichen Straßenraum aus nicht möglich sind.
- Bei Eingriffen in die Gestaltung der Geländeoberfläche (Abtragungen, Auffüllungen) sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.
- Kfz-Stellplätze, dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schottersteinen, Rasengittersteinen, weitfugiges Pflaster) befestigt werden. Eine stärkere Befestigung einzelner Fahrspuren ist zulässig.
- Der Erhaltung des Landschaftsbildes ist besondere Sorgfalt zu widmen. Gebäudeumgebende Anlagen dürfen den Landschaftscharakter nicht beeinträchtigen. Bepflanzungen müssen mit standortgerechten (heimischen) Gehölzen und bodenständigen Sträuchern vorgenommen werden, die die baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft einbinden.
- Monoton aufgereichte Pflanzungen mit Nadelgehölzen (z.B: Tanne, Thuja occidentalis - Lebensbaum) und fremdartige Gestaltungsformen sind im gesamten Bebauungsplangebiet unzulässig.

1.5. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden durch eine unterbrochene schwarze Linie bzw. unterbrochene dunkelgraue Linie (Erweiterter Geltungsbereich, landespflegerische Ausgleichsflächen) festgesetzt.



- Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke:

Gemarkung „Hohlweg/Eckelbach“	Bezeichnung	Flurstücksnummer
	<u>Straße/Weg</u>	<u>305/2</u>
	<u>Weg (Teilfläche)</u>	<u>261</u>
	<u>Weg (Teilfläche)</u>	<u>267</u>
	<u>Flurstück</u>	<u>79</u>
	<u>Flurstück</u>	<u>80</u>
	<u>Flurstück</u>	<u>81</u>
	<u>Flurstück (Teilfläche)</u>	<u>83</u>
	<u>Flurstück (Teilfläche)</u>	<u>282</u>
	<u>Flurstück (Teilfläche)</u>	<u>268</u>
	<u>Flurstück (Teilfläche)</u>	<u>269</u>

1.6. Hinweise

- **Denkmalschutz**

Hiermit wird auf die Meldepflicht von zutage kommenden archäologischen Funden wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteilen, Gefäßen oder Scherben, Münzen und Eisengegenständen usw. gemäß Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz an das Landesamt für Denkmalpflege 67436 Speyer, Abt. Archäologische Denkmalpflege hingewiesen.

Jeder zutage kommende Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Erdbauarbeiten sollten rechtzeitig - spätestens eine Woche vor Baubeginn - dem Landesamt für Denkmalpflege angezeigt werden, um ggfs. eine Überwachung zu gewährleisten. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt in der Regel nicht.

- **Begrünungen**

Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Bauvollendung folgt. Die getroffenen Festsetzungen sind auch als Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des §4LPfIG zu verstehen. Ihre Umsetzung kann ggfs. angeordnet werden. Rechtsgrundlagen hierzu sind §17 in Verbindung mit §5 LPfIG Rheinland-Pfalz sowie erforderlichenfalls §178 BauGB.

Eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

- **Grenzabstände nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz:**

Die Grenzabstände nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz sind zu beachten

Nach §42 Nachbarrecht müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht im Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist auf Verlangen des Nachbarn einen Abstand von 0,5m einhalten. Dies gilt nicht, wenn diese Grundstücke von ihrer Lage, Beschaffenheit oder Größe her nicht für die Bearbeitung mit einem Gespann oder Schlepper geeignet sind.

Von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§2Abs.5 des Landesstraßengesetzes) müssen Einfriedungen 0,5m zurückbleiben.



Nach §44 Nachbarrecht gelten für Pflanzen folgende Pflanzabstände zum benachbarten Grundstück (Auszug):

Gemäß Nr.1a und 2a	sehr stark wachsende Bäume	mindestens 4,0m
Gemäß Nr. 1b und 2b	stark wachsende Bäume	mindestens 2,0m
Gemäß Nr. 3 und 4	stark wachsende Sträucher / Brombeersträucher	mindestens 1,0m
	alle übrigen Sträucher / Beerenobststräucher	mindestens 0,5m

Nach §45 Nachbarrecht gelten folgende Pflanzabstände für Hecken

Hecken über 1,5m Höhe	mindestens 0,75m
Hecken bis 1,5m Höhe	mindestens 0,50m
Hecken bis 1,0m Höhe	mindestens 0,25m.

Gemäß §46 Nachbarrecht gelten die doppelten Grenzabstände der §§44 und 45 (in den Fällen des §44 Nr.1a und 2a die eineinhalbfachen Abstände mit Ausnahme der Abstände für Pappelarten) gegenüber Grundstücken die landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt werden, sofern der Bebauungsplan nicht eine andere Nutzung festschreibt. Die §§44 und 45 gelten nicht für Anpflanzungen die hinter einer undurchsichtigen Einfriedung vorgenommen werden und diese nicht überragen. (Ausnahmen §46)

Gemäß §47 Nachbarrecht wird der Abstand von der Mitte des Baumstammes, des Strauches der Hecke oder des Rebstockes bis zur Grenzlinie gemessen und zwar an der Stelle, an der die Pflanze aus dem Boden austritt.

Gemäß §50 Nachbarrecht müssen Spaliervorrichtungen und Pergolen, die eine flächenmäßige Ausdehnung der Pflanzen bezwecken und nicht höher als 2m sind ein Abstand von 0,5m von der Grenze einhalten (Ausnahme Fälle des §46 Abs.2).

- **Standsicherheit von Gebäuden**

Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind die Anforderungen der DIN 1054 zu beachten.

- **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.

- **Erdaushub**

Der bei Bauarbeiten anfallende Erdaushub ist nach Möglichkeit einer sinnvollen Folgenutzung im Rahmen der Freiflächengestaltung/Geländemodellierung auf den Grundstücken zuzuführen.

- **Drainagen und Unterkellerung**

Die Ableitung von Drainagewässern in Gewässer oder das Kanalnetz ist nicht gestattet. Zum Schutz vor Vernässung ist eine Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o.ä. auszubilden. .