

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### ZUM BEBAUUNGSPLAN

## "HEIDCHEN, AM WEIHER UND PFERCHGARTEN" NEUFASSUNG

### IN DER ORTSGEMEINDE HOHENÖLLEN

- ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 BAUGB -

Verbandsgemeinde Lauterecken
Eing. 25. MAI 2004
Abt. .... Anl

aufgestellt: 27.08.99 (Ke/Kh)

geändert: 28.01.2000 (Ke/Kh)  
30.08.2002 (wef)  
18.09.2003 (wef)  
06.05.2004 (sti)

## ARCADIS

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 01.01.1998 (BGBl. I S. 2141) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBYAUORDNUNG (LBauO) IN DER FASSUNG VOM 24.11.1998 UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 27.01.1990 (BGBl. I S. 132).

### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird als WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt (§ 4 BauNVO).

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind eingeschossig bis maximal 30 m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl	GRZ	=	0,4
Geschoßflächenzahl	GFZ	=	0,8

Vollgeschosse:

Die Zahl der Vollgeschosse wird als zulässiges Höchstmaß festgesetzt.

Höhenlage der Gebäude:

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss wird bei talseitig der Erschließungsstraße liegenden Gebäuden mit mind. 0,20 m über OK Straße und max. 1,20 m über OK Straße festgesetzt. Hier-von ausgenommen sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.

#### 1.2 Bauweise, Gebäudestellung, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Die in der Planzeichnung dargestellte Hauptfirstrichtung ist verbindlich. Sofern zwei Hauptfirstrich-tungen eingetragen sind, ist wahlweise eine trauf- od. giebelständige Gebäudestellung zulässig. Die festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Ein-richtungen i. S. des § 14 BauVO. Ausgenommen sind auch Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptge-bäudes, soweit sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes unterordnen (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

#### 1.3 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. § 12 und § 14 BauNVO)

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen.

Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen die im Zusammenhang mit den Ein-friedungen errichtet werden, Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Kfz-Stellplätze zu-gelassen, sofern die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 17 LBauO).

Auf den rückwärtigen, den Verkehrsanlagen abgewandten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, Kfz-Stellplätze und ausnahmsweise in besonders zu begründeten Fäl-len Garagen, zugelassen.

## ARCADIS

### 1.4. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den Einmündungsbereichen der Straße "Am Heidchen" in die K 39 (Sulzhofstraße) und in die K 41 sind die Sichtflächen aus Gründen der Verkehrssicherheit von jeglicher Bebauung außer den Einfriedungen freizuhalten. Bepflanzungen und Sichthindernisse jeglicher Art dürfen eine Höhe von mehr als 80 cm über OK Straße nicht überschreiten.

### 1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche erfolgt mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen, wie z. B.

Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Hasel	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gelber Hartriegel	Cornus mas

Die übrigen Grünflächen sind mit einer Landschaftsrassenmischung einzusäen.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind nicht lagegetreu dargestellt. Abweichungen bei der Pflanzung sind möglich, wenn die Gesamtzahl der Bäume erhalten bleibt. Die Standorte der vorgesehenen Bäume sind nur im Einvernehmen mit der Pfalzwerke AG in der Örtlichkeit festzulegen.

Entlang der nördlichen Grenze des Baugebietes sind innerhalb der privaten Grundstücksfläche pro Grundstück mindestens ein großkroniger und ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.

Bei der Abpflanzung der Grundstücke mit Sträuchern sind einheimische Pflanzen gemäß der Gehölzartenliste zu verwenden.

#### Gehölzartenliste

##### Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	H, 3 x v, oB, 12-14
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	H, 3 x v, oB, 12-14
Fagus silvatica	Rot-Buche	H, 3 x v, mB, 12-14
Prunus avium	Vogel-Kirsche	H, 3 x v, mB, 12-14
Quercus robur	Stiel-Eiche	H, 2 x v, mB, 12-14

##### Kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn	H, 3 x v, mB, 12-14
Betula pendula	Sandbirke	H, 3 x v, mB, 12-14
Prunus padus	Trauben-Kirsche	H, 3 x v, mB, 12-14
Sorbus aucuparia	Eberesche	H, 3 x v, mB, 12-14

hochstämmige Obstbäume

##### Sträucher

alle 2 x v, 60-100

## ARCADIS

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

### **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 6 LBauO)

#### **2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Dachformen:

Es sind alle Dachformen außer reinen Pult-, Flach- und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigte Dächer) zulässig. Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z. B. bei außermittigem First) sind zugelassen, soweit die Dachneigung der straßenseitigen Dachflächen den Festsetzungen entspricht und die straßenabgewandten Dachflächen mindestens 10° und höchstens 75° geneigt sind.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z. B. Dachgauben und gegeneigte Teildachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen. Zwerghäuser sind zulässig.

Für die Außenwände baulicher Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen oder leuchtenden Farben untersagt. Dies gilt auch für Einfriedungen und Stützmauern.

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

Einfriedungen:

Die Grundstücke dürfen eingefriedet werden. Straßenseitig sind feste Sockel bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material ist entlang der Verkehrsflächen untersagt. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,20 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten. Die Einfriedungen entlang angrenzender Ackerflächen müssen mindestens um 50 cm in das Baugrundstück versetzt werden.

Stützmauern:

Stützmauern dürfen bei Erfordernis entlang der Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK Bürgersteig errichtet werden.

#### **2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze**


Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie für die Nutzung der Grundstücke nach den aktuell gesetzlichen Vorschriften erforderlich sind, mindestens jedoch zwei Stellplätze je Wohnung. (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

## ARCADIS

An Stelle der Stellplätze können Garagen hergestellt werden, sofern zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein Stauraum von mindestens 5,50 m vorgesehen wird.

FÜR DIE ORTSGEMEINDE:

Hohenöllen, den 19.5.2004



*(O.S.) Wanneumacher*  
- Ortsbürgermeister -  
- (Wanneumacher)

### 3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

#### **Ordnungswidrigkeiten**

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

#### **Baumaßnahmen, Schutz des Mutterbodens:**

- Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.
- Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend Blatt 2, DIN 18915, abzuschleppen und fachgerecht zu lagern (§ 202 BauGB).
- 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 Wiederverwendung zugeführt werden.

#### **Grüngestaltung und Grenzabstände**

- Die Begrünung von Fassaden und Dächern ist erwünscht.
- Die Grünflächen sollen in der nächsten auf den Abschluss der Erdarbeiten folgenden Pflanzperiode bepflanzt werden.
- Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.

#### **Baumstandorte und Versorgungsleitungen**

- Bei Baumpflanzungen und Leitungsarbeiten ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

#### **Niederschlagswasser, Lagerung wassergefährdender Stoffe**

- Den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der K 39 und K 41 dürfen keine zusätzlichen Oberflächen- bzw. sonstige Wässer zugeleitet noch deren Ablauf behindert werden.
- Die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers in Zisternen sowie die Verwendung des Regenwassers zu Brauchwasserzwecken wird begrüßt.
- Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muss dies gemäß § 20 LWG RLP der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

#### **Denkmalpflege**

- Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten.

## ARCADIS

### Altablagerungen

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