



## Gemeinde Oberweiler-Tiefenbach

# Bebauungsplan "Weide – Erweiterung" Textliche Festsetzungen

Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wörstein  14. Juli 2014  – Standort Lauterecken –  FB ..... Art: .....
--



### **STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachler  
Dipl. Ing. Frank Böhme SRL  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL  
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631.36158 - 0  
Telefax: 0631.36158-24  
E-Mail: buero@bbp-kl.de  
Web: www.bbp-kl.de

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1 - 23 BauNVO**

**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff BauNVO)**

**WA =Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

**1.1 Zulässig sind:**

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

**1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 31 BauGB):**

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

**1.3 Nicht zulässig sind:**

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Die Grundflächenzahl wird gemäß Planeinschrieb mit 0,15 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird gemäß Planeinschrieb mit 0,30 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu max. 50 % überschritten werden.

**3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

**3.1** Garagen und Stellplätze sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der auf dem Grundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.

**3.2** Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

**4 Private Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a und b BauGB)**

**1.1** Die Vorschlagslisten des Fachbeitrags Naturschutz sind Bestandteil der Bebauungsplansatzung und den textlichen Festsetzungen in Kap. D beigefügt.

▪ **Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung auf privater Grünfläche**

Auf dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzstreifen sind in einer Breite von 3 m 70 % der ausgewiesenen Fläche mit gebietsheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste A im Anhang anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölze sind in

diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

▪ **Erweiterung einer vorhandenen Streuobstwiese**

Im Bereich der als private Grünfläche i. V. m. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Erweiterung der außerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Streuobstwiese auf der Fläche 3 Obstbäume der Pflanzliste B im Anhang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen (Mahd 1x/Jahr vor 07. Juli und bis spätestens 28. Februar). Das Mahdgut ist zur Ausmagerung des Standorts abzutransportieren.

**B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes)** Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan.

**1 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO)**

- 1.1 Als Dachform zulässig sind nur Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer. Die Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Die in der Nutzungsschablone angegebene Dachneigung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.
- 1.2 Die Breite von Dachgauben darf einzeln nicht mehr als 2,0 m betragen. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Die Breite von Zwerchhäusern darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 4,0 m betragen. In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten inklusive der Breite von Zwerchhäusern max. 1/2 der zugehörigen Trauflänge einnehmen.
- 1.3 Die Firsthöhe von Zwerchhäusern und Dachaufbauten darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.
- 1.4 Die Breite von Dacheinschnitten darf einzeln max. 4,0 m, in der Summe jedoch max. 1/3 der zugehörigen Trauflänge betragen.
- 1.5 Die Dächer sind mit kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, einzudecken. Nicht glänzende Metalleindeckungen sind ebenfalls zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch abweichende Materialien zur Dacheindeckung zulässig. Stark reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind im Dachbereich uneingeschränkt zulässig.
- 1.6 Die sichtbare Wandhöhe der Gebäude (= Maß zwischen dem an das Gebäude angrenzenden Gelände und der Traufe) darf an allen Gebäudefassaden eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten.
- 7 Entlang der Verkehrsfläche der Straße "An der Weide" sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Für Einfriedungen entlang der sonstigen Grundstücksseiten ist eine Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Einfriedungen in Form von Hecken sind nur bei Verwendung von Laubgehölzen zulässig.

- 1.8 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
- 1.9 Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Gittersteine, breittufiges Pflaster) zu erstellen. Der Abflussbeiwert darf 0,7 nicht übersteigen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

## **2 Regelungen nach Landeswassergesetz (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 4 LWG))**

- 2.1 Das anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene öffentliche Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder zurückgehalten werden kann.
- 2.2 Als dezentraler Rückhalteraum zur Regenwasserbewirtschaftung auf privatem Grundstück ist ein Volumen von 25 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche vorzusehen. Notüberläufe der vorgenannten Anlagen sind an den in der Straße "An der Weide" verlaufenden Mischwasserkanal anzuschließen.
- 2.3 Der Speicherinhalt kann in Form von Mulden bzw. Zisternen zur Brauchwassernutzung und/oder Zisternen mit stark gedrosselter Ableitung bereitgestellt werden. Der Nachweis über das erforderliche Rückhaltevolumen ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.

## **C 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.
- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO RLP handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO RLP i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **Hinweise zur Bauausführung und zur Gründung von Gebäuden**

- Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke, wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

### **Grüngestaltung und Grenzabstände**

- Die nach den §§ 44 bis 47 Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten.

### **Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen / Schutz des Oberbodens**

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonen-

der Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB (siehe auch Fachbeitrag Naturschutz – Schutzmaßnahme S1).

- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.
- Verwertbare Bauabfälle sind wiederzuverwenden.

### **Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen / Koordination von Bau- und Erschließungsarbeiten**

- Im Plangebiet befinden sich unterirdische 0,4-kV-Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.
- Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen von vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweikkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

### **Stauwasser**

- Im Plangebiet ist zeitweilig mit Stauwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, Keller wasserdicht auszubilden. Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

### **Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) | Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag**

- Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen im Einklang der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die der "Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" (Anlagenverordnung VawS) zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.
- Nach § 20 LWG und § 1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 31. März 2010 i.V.m. § 62 Abs. 1 WHG sind die Betreiber dazu 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 oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Kusel eine durch den ausfüh-

renden Fachbetrieb nach § 3 der Verordnung ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

#### **Niederbringung von Erdsonden**

- Gemäß der §§ 8, 9 Abs.2 Nr.2 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), §§ 26, 27 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 2 Abs. 1 LWG stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde bedarf.

#### **Denkmalschutz**

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, (GVBl. S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Die ersten beiden Spiegelstriche entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.
- Die vorgenannten Spiegelstriche sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

#### **Radonprognose**

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet darum, ihm die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinfand-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben~ dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke,

Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen.

Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
  - Radongerechte, ca. 1m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
  - Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
  - Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
  - Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
  - Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.
- Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon.-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

#### **Artenlisten gemäß Fachbeitrag Naturschutz**

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend.

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen. Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m<sup>2</sup> zu rechnen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) ist zu achten.

**Pflanzliste A: Gehölze für die Ortsrandeingrünung auf dem Baugrundstück****Bäume**

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm, mit Ballen

Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Wildapfel
Malus floribunda	Zier-Apfel
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

**Sträucher**

Pflanzqualität für die Sträucher: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Buddleja davidii	Sommerflieder
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	Essigrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Weigelia floribunda	Weigelia

**Pflanzliste B: Obstbäume**

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm, mit Ballen

Malus domestica	Garten-Apfel
Prunus avium	Süßkirsche
Pyrus communis	Birnbaum
Prunus domestica	Zwetschge



### Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Oberweiler-Tiefenbach, ..... 04. JULI 2016 .....



Günter Schwambach  
(Ortsbürgermeister)