

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Erweiterungs- und Änderungsplan II zur Neufassung des Bebauungsplanes „Hirsauer Weide“ und „Am Mittelberg“ der Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim

Rechtsgrundlagen für die Planungs- und Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes zur Modernisierung des Kostenrechts vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), in Verbindung mit
- der Landesbauordnung für Rheinland Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387) und
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes (InV-WobauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 5 BauGB und der BauNVO.

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

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind eingeschossig bis maximal 30 qm Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 1.2.1 Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 17 LBauO).
- 1.2.2 Auf den unter Ziffer 1.2.1 angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von min. 5,00 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 17 LBauO und § 2 Abs. 2 Garagenverordnung GarVO).
- 1.2.3 Ausnahmen vom Stauraum nach Ziffer 1.2.2 können bei sehr schwierigen Gelände- verhältnissen (z.B. stark abfallendes Gelände) zugelassen werden, wenn als Ersatz unmittelbar daneben ein Stellplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§§ 31 Abs. 1 und 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 17 LBauO und § 2 Abs. 2 Garagenverordnung GarVO).

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

- 1.3.1 Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.
- 1.3.2 Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtungen) kann für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörper) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BauGB).

1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 1.4.1 Bei ebenen oder talwärts der Erschließungsstraße liegenden Grundstücksflächen muß die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens baulicher Anlagen (OKFF. EG) mindestens 20 cm und darf höchstens 50 cm über Oberkante (OK) Gehweg bzw. Erschließungsstraße liegen.
- 1.4.2 Bei den bergwärts der Erschließungsstraße liegenden Grundstücksflächen darf OKFF. EG der baulichen Anlagen höchstens 50 cm über dem bergwärts angrenzenden natürlichen Gelände liegen.
- 1.4.3 Von den Festsetzungen der Punkte 1.4.1 und 1.4.2 sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO ausgenommen.

1.5 Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstzahl, wobei ein im bauordnungsrechtlichen Sinne eventuell entstehendes III. Vollgeschoß im Dachraum liegen muß (siehe Beschluß des OVG Rheinland Pfalz vom 28.11.1983 1 B 74/83).

1.6 Freileitungsschutzzone und Kabelschutzstreifen

Der ausgewiesene 20 KV - **Freileitungstreifen** des RWE / OIE ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freizuhalten. Der Mindestabstand zwischen ausgewachsenem Gehölz und dem nächstgelegenen Leitungsseil soll 2,50 m betragen.

Eine **Bebauung des Schutzstreifens** ist mit Zustimmung des RWE / OIE statthaft, wenn folgende Mindestabstände eingehalten werden:

Abstand zwischen Leiter und

Dächern mit einer Neigung > 15°	3 m
Flachdächern und Dächern mit einer Neigung ≤ 15°	5 m

Die vorstehenden Abstände gelten für Dächer mit Eindeckungen nach DIN 4102 Teil 7. Bei der Ermittlung der Mindestabstände sind Durchgangsänderungen und das Ausschwingen des Leiterseils zu berücksichtigen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene 2 m breite **Kabeltrasse** darf nicht überbaut und mit Bäumen bepflanzt werden.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.7.1 Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend Blatt 2, DIN 18.915, abzuschleppen und fachgerecht zu lagern.
- 1.7.2 Die beim Aushub anfallenden Erdmassen sollen nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken eingebaut und landschaftsgerecht modelliert werden. Überschussmassen, die bei der Erschließung anfallen, sollten nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zugeführt werden.
- 1.7.3 Stellplätze und Hofflächen, auf denen nicht mit wassergefährdeten Stoffen gearbeitet wird, sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (Rasengitter, breittufiges Pflaster, Fahrspuren).
- 1.7.4 Das Grundwasser ist durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die entsprechenden einschlägigen Vorschriften zu beachten.
- 1.7.5 Die Sammlung und Nutzung des anfallenden Dachabflusses (Zisternen) wird empfohlen.
- 1.7.6 Die Begrünung von Fassaden und Dächern ist ausdrücklich erwünscht. (Geeignete Arten: siehe Listen 2 und 3).

1.8 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 1.8.1 Pro Hausgrundstück ist mindestens ein großkroniger Baum (geeignete Arten: siehe Liste 1) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch einen gleichwertigen Baum zu ersetzen.
- 1.8.2 Mindestens ein Viertel der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und soweit möglich mit Gehölzen zu bepflanzen.
- 1.8.3 Entlang der Parzellengrenzen zwischen den Grundstücken sollen, wo immer möglich, beidseitig standortgerechte, einheimische Sträucher gepflanzt und erhalten werden. (Geeignete Arten: siehe Liste 1).
Koniferen sollen nicht verwendet werden.
- 1.8.4 Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie für Flächenversiegelungen durch das zusätzliche Baugrundstück sind insgesamt 4 großkronige Laubbäume und zusätzlich 6 Wildobstbäume vorgesehen.
Die 4 großkronigen Laubbäume (geeignete Arten: siehe Liste 1) werden im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche angepflanzt. Die 6 Wildobstbäume kommen auf dem Grundstück, Flurstücks - Nr. 38/13 in der Gemarkung Offenbach (Geltungsbereich 2) zur Anpflanzung. Hierzu werden 4 Stück Mostbirne (z.B. Frankelbacher Mostbirne) und 2 Stück Mostapfel (z.B. Boskoop, Jakob Leber, Klarapfel) verwendet.
Die Laub- und Wildobstbäume sind dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

- 1.8.5 Für die talseits und bergseits gelegenen Grundstücke ist im Bebauungsplan ein Pflanzgebot zum Außenbereich hin festgelegt.
Pro Grundstück ist mindestens ein großkroniger Baum im Zusammenhang mit einer 2-reihigen Strauchgruppe, bestehend aus mindestens 5 Sträuchern anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch gleichwertige Bäume und Sträucher zu ersetzen.
Die Bepflanzung hat mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.
(Geeignete Arten: siehe Liste 1).

1.8.6 **Liste 1** Gehölze zur Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen

Bäume

Hainbuche	Carpinus betulus
Aspe, Zitterpappel	Populus tremula
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur
Schwarzerle	Alnus glutinosa

Sträucher und kleine Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymun europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Aschweide	Salix cinerea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Eibe	Taxus baccata

Bodendecker

Glanzrose	Rosa nitida
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa

1.8.7 Liste 2 Pflanzenarten zur Fassadenbegrünung

Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Spindelstrauch	Euonymus fortunei "Radicans"
Gemeiner Efeu	Hedera helix
Immergrüne Heckenkirsche	Lonicera henryi

1.8.8 Liste 3 Pflanzenarten zur Dachbegrünung Kleine Auswahl:

Dost	Oreganum vulgare
Mauerpfeffer	Sedum-Arten
Sand-Thymian	Thymus serpyllum
Königskerze	Verbascum-Arten

1.9 Erforderliche besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 5, Nr. 1 BauGB)

Wegen der Hangrutschgefahr wurde im südlichen Teil des Baugebietes ein Stützsystem aus Verpreß-Zugpfählen und Pfahlbock-Stützkonstruktion zur Stabilisierung eingebaut sowie Entwässerungsbohrungen vorgenommen. Es handelt sich dabei um ein seit 1976 bewährtes Sanierungsverfahren, welches von der Injekta Spezialtiefbau GmbH, 83024 Rosenheim, im Jahr 1999 durchgeführt wurde.

Das Geologische Landesamt, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz (jetzt Landesamt für Geologie und Bergbau) bestätigt mit Schreiben vom 16.08.2000, Az.: 32/550/98 Dr. Ro/pb, daß die Sanierungsarbeiten zur Hangstabilisierung erfolgreich abgeschlossen sind und aus ingenieurgeologischer Sicht keine Einwände gegen eine Freigabe des Neubaugebietes zur Bebauung bestehen.

Beim Aushub der Baugruben ist darauf zu achten, daß die einschlägigen DIN - Vorschriften (DIN 4124) bezüglich der Höhe der Anschnitte und des Verbaus beachtet werden. Die Hanganschnitte dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten und sind unverzüglich zu verbauen. Eine ausreichende bergseitige Drainage der Neubauten ist sicher zu stellen.

Die davon betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Eine genauere Beschreibung der durchgeführten Hangsicherungsarbeiten ist dem "Sanierungsvorschlag mit Angebot" der Injekta Spezialtiefbau GmbH vom 07.04.1999 sowie den zugehörigen Ausführungsplänen zu entnehmen. Die Unterlagen können ebenso, wie die ursprüngliche geotechnische Stellungnahme des Geologischen Landesamtes vom 22.12.1998 bei der Verbandsgemeindeverwaltung, Schulstraße 6a, 67742 Lauterecken eingesehen werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO (Gestaltungssatzung im Bebauungsplan).

2.1 Dachformen

2.1.1 Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dachflächen) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen.

Ausnahmen von Dachneigungen siehe Ziffer 2.2 dieser Festsetzungen.

2.1.2 Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigungen der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und die den Straßen abgewandten Dachflächen eine Dachneigung von 15 ° - 75 ° nicht unter- bzw. überschreiten.

2.2 Dachneigungen

2.2.1 Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BauGB).

2.2.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z.B. Dachgauben und gegengeneigte Teildachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen. Die Summe der Dachaufbauten darf nicht breiter als 2/3 der zugehörigen Gebäudeaußenwand sein.

2.4 Dacheindeckungen

Für die Dacheindeckung darf nur kleinformatisches Material (Ziegeln, Schiefer) verwendet werden. Es sind alle üblichen Farbtöne (rot, braun, anthrazit) zugelassen. Dachbegrünungen sind zulässig und erwünscht.

2.5 Kniestöcke

Kniestöcke dürfen die Höhe von 0,75 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis UK. Fußpfette nicht überschreiten.

2.6 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in störenden Farben untersagt.

2.7 Einfriedungen

Die Grundstücke können straßenseitig eingefriedet werden. Bei festen Sockeln dürfen diese nicht höher als 40 cm sein. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material entlang den Verkehrsflächen ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedungen gilt Ziffer 2.6 dieser Textfestsetzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.

2.8 Stützmauern

Soweit Stützmauern entlang den Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK Bürgersteig errichtet werden. Für die äußere Farbgestaltung der Stützmauern gilt Ziffer 2.6 dieser Textfestsetzungen.

2.9 Grundstücksgestaltung und Außenanlagen

Bei der Geländeanlegung (Auffüllung oder Abtrag) sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen. Der Erhaltung des Landschaftsbildes ist besondere Sorgfalt zu widmen. Gebäudeumgebende Anlagen dürfen den Landschaftscharakter nicht beeinträchtigen.

Die Bepflanzungen müssen die baulichen Anlagen in das Landschaftsbild einbinden.

Offenbach-Hundheim, den 12. Juli 2006

Für die Ortsgemeinde Offenbach - Hundheim:



Hahn, Ortsbürgermeister (D.S.)

Nachrichtlich:

Die beiliegende Planurkunde und die gesondert aufgestellte Begründung sind Bestandteile des Bebauungsplanes.