

Projekt:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
für das Gebiet Flur 8, Flurstück Nr. 47/11
in der
Ortsgemeinde Offenbach - Hundheim
Verbandsgemeinde Lauterecken
Kreis Kusel**

Beilage 2

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
3. Hinweise, Bemerkungen, Empfehlungen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Planungs- und Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 1.1.1998 in Verbindung mit der Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 1.1.1999 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

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)

Das Plangebiet wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO) festgesetzt.

1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die Verkehrsfläche bleibt im Besitz des Erschließungsträgers.
Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der beiden Baugrundstücke und der Restfläche des Grundstückes, Flurstück-Nr. 47/11 wird durch Eintragung einer Baulast gesichert.

1.4 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).

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Die im Zuge der Erschließung des Baugebietes durchzuführenden landespflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung bzw. zum Ausgleich der zu erwartenden Konflikte / Eingriffe sind unter Punkt 6 des Landespflegerischen Planungsbeitrages detailliert aufgeführt und in den Maßnahmenplänen Nrn. 1 und 2 dargestellt.

Der Landespflegerische Planungsbeitrag und die Maßnahmenpläne Nrn. 1 und 2 werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.6 Oberflächenwasserbeseitigung

Das aus den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Pro qm angeschlossene Dachfläche sind 50 Liter Speicherinhalt vorzusehen. Das gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung oder zur Speisung von Teichanlagen genutzt werden.

Außerdem ist eine Brauchwassernutzung, z.B. für Toilettenspülungen vorzusehen.

Der Überlauf der Zisterne kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Die Verkehrsfläche, Zufahrten, Terrassen udgl. dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

1.7 Immissionsschutz

Bei Errichtung und Betrieb der baulichen Anlagen sind Vorkehrungen technischer und baulicher Art zu treffen, die dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG dienen.

Insbesondere sind auf den nicht befestigten Arealen Verunreinigungen des Bodens und Grundwassers zu vermeiden. Beim Abstellen von Material und Fahrzeugen ist dafür zu sorgen, daß boden- und grundwassergefährdende Stoffe nicht auslaufen, ausgelaugt oder ausgeschwemmt werden können.

1.8 Aufschüttungen, Abgrabungen

In dem Baugebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Notwendige Böschungen sollen mit einer Neigung von 1:1,5 oder flacher angelegt werden.

Im begründeten Einzelfall kann statt einer Böschung eine Stützmauer zugelassen werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1 Dachformen

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

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. Die Dachtraufe darf dabei maximal bis zu einem Drittel der Gebäudelänge auf der jeweiligen Seite durch die Dachaufbauten unterbrochen werden.

2.4 Dacheindeckungen

Für die Dacheindeckungen sind Ziegel- und Betondachsteine der Farbe naturrot bis rotbraun zulässig.

2.5 Kniestöcke

Kniestöcke dürfen die Höhe von 1,00 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis UK. Fußfette nicht überschreiten.

2.6 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen

Für die Außenwandflächen sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk, Glas und Holz zulässig. Nicht zulässig zur Verkleidung von Außenwandflächen sind glasierte Materialien sowie Kunststoffe.

3. Hinweise, Bemerkungen, Empfehlungen

- 3.1 Bei den **Grabungsarbeiten** sind die Bestimmungen des **Denkmalschutz- und Pflegegesetzes** vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) unbedingt zu beachten. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

3.2 Hydrogeologie

Das Geologische Landesamt gibt folgende Hinweise, falls Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant sind:

Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen die Lauterecker-Schichten des Rotliegend (Schluffstein-Sandstein-Wechselfolge).

Unter der Voraussetzung, daß die Wärmeträgerflüssigkeit im Primärkreislauf nach der alten Einstufung der Wassergefährdungsklasse 0 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme.

Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

3.3 Anschluß an das vorhandene Telekommunikationsnetz.

In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 04.07.2002 verwiesen. Die dort gegebenen Hinweise, insbesondere in Bezug auf eine unterirdische Versorgung sind zu beachten.

3.4 Objektbezogene Baugrunduntersuchung

Das Geologische Landesamt empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 05.12.2001 eine objektbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 durchführen zu lassen.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Ausgefertigt

Offenbach-Hundheim, den 16. DEZ. 2002

Für die Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim:
in Vertretung:



Neu
.....
Neu, 1. Ortsbeigeordneter

aufgestellt: 12.07.01 (Pa)
geändert: 13.03.02 (Pa), 08.08.02 (Pa)