

**Gemeinde Offenbach-Hundheim**  
**Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein**  
**Landkreis Kusel**

**Aufstellung des Bebauungsplanes**  
**"Wochenendhausgebiet am Mittelberg" und**  
**Teilaufhebung des Bebauungsplanes**  
**„Hirschauer Weide und Am Mittelberg“**

**2.0 Textliche Festsetzungen**

Offenbach-Hundheim,  
den 28.9.16 25. AUG. 2016

Für die Ortsgemeinde  
in Vertretung:



.....  
Stein, 1. Beigeordneter

Entwurfsverfasser:



.....  
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt  
Rockenhausen

## **Gliederung**

- A Räumliche Geltungsbereiche der Bebauungspläne**
  - A1** räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“
  - A2** räumlicher Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Hirschauer Weide und Am Mittelberg“
  
- B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum BPL „WEH am Mittelberg“**
  - B 1** Art der baulichen Nutzung
  - B 2** Maß der baulichen Nutzung
  - B 3** Bauweise
  - B 4** Überbaubare Grundstücksflächen
  - B 5** Stellplätze und Garagen
  - B 6** Nebenanlagen
  - B 7** Flächen für Versorgung sowie für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
  - B 8** Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - B 9** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - B 10** Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - B 11** Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen
  
- C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum BPL „WEH am Mittelberg“**
  - C 1** Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
  - C 2** Gestaltung von Stützmauern
  - C 3** Gestaltung der unbebauten Flächen
  - C 4** Werbeanlagen
  
- D Hinweise zum BPL „WEH am Mittelberg“**
  - D 1** Kulturdenkmäler
  - D 2** Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke
  - D 3** Wassergefährdende Stoffe
  - D 4** Baugrund
  - D 5** Bauen im Radonvorsorgegebiet
  - D 6** Ausgleich der Wasserführung
  - D 7** Inanspruchnahme und Schutz von Schichtenwasser und Grundwasser
  - D 8** Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation
  - D 9** Brandschutz
  - D 10** Nachhaltiges Flächenmanagement
  - D 11** Sonstige Unklarheiten
  - D 12** Bauen im Waldbestand
  
- E Anhang zum BPL „WEH am Mittelberg“**
  - E1** Pflanzliste
  
- F Begründung**
- G Umweltbericht**
- H Zusammenfassende Erklärung**

## **A Räumliche Geltungsbereiche der Bebauungspläne**

### **A 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

#### **„Wochenendhausgebiet am Mittelberg“**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wochenendhaus am Mittelberg“ umfasst das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 620 in der Gemarkung Hundheim und wird in der Planurkunde mit einer gestrichelten schwarzen Linie (Geltungsbereichsgrenze) umrandet. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,61 ha.

### **A 2. Räumlicher Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes**

#### **„Hirschauer Weide und Am Mittelberg“**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ im Sinne der maßgeblichen Planfassung (genehmigt am 29. August 1968) umfassen die Grundstücke mit der Flurstücks-Nummer 340/1 (teilweise), 365/18 (teilweise), 365/4 (teilweise), 491/35 (teilweise), 491/36 (teilweise), 391/38 (teilweise), 391/30 (teilweise), 501/1 (teilweise), 491/37 (teilweise), 491/38 (teilweise), 491/30(teilweise), 490 (teilweise), 898/6 (teilweise), 611(teilweise) sowie 339/1, 338/4, 338/3, 365/8, 491/41, 491/15, 365/7, 491/40, 365/6, 365/5, 491/20, 491/19, 491/16, 491/17, 491/14, 491/13, 491/44, 491/45, 491/18 , 491/21, 491/22, 491/23, 491/27, 491/46, 491/29 sowie 491/10 und werden in der Planurkunde mit einer gestrichelten grauen Linie (Geltungsbereichsgrenze) umrandet. Dieser räumliche Geltungsbereich besitzt eine Gesamtgröße von ca. 1,8 ha und bleibt vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren, unbeschadet vorheriger Änderungs- und Erweiterungsplanungen (u.a. 1. Änderung am 4. Mai 1979 genehmigt), unberührt.

Die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 491/37 (teilweise), 491/38 (teilweise), 491/30(teilweise), 490 (teilweise), 898/6 (teilweise) und 611(teilweise) waren ebenfalls dem räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ gemäß der maßgeblichen Planfassung (genehmigt am 29. August 1968) zuzuordnen. Für diese Flächen wird eine Aufhebung des Bebauungsplanes vorgesehen, sodass diese Grundstücke künftig dem Außenbereich der Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim zuzuordnen sind. Der räumliche Geltungsbereich für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ wird in der Planurkunde mit einer gestrichelten schwarzen Linie (Geltungsbereichsgrenze) umrandet und rot schraffiert. Die Teilaufhebung umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha.

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet am Mittelberg"**

### **B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)**

#### **B 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**

- a. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird als Art der baulichen Nutzung im Plangebiet ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Wochenendhäuser sind bauliche Anlagen, die zum zeitweiligen bzw. befristeten Aufenthalt von Personen zum Zweck der Erholung in der Freizeit geeignet sind und nur diesem Zweck dienen. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist nicht statthaft.
- b. Im Sondergebiet sind, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten und der exponierten Lage im Außenraum, maximal 2 Wochenendhäuser zulässig. Bauliche Anlagen, die nicht im Zusammenhang mit dem Wochenendhausgebiet stehen, sind im Sondergebiet unzulässig.

#### **B 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**

- a. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung für die Teilbereiche A und B festgesetzt:

##### Teilbereich A:

überbaubare Grundfläche:	125 m <sup>2</sup>
überbaubare Geschossfläche:	190 m <sup>2</sup>
zulässige Zahl der Vollgeschosse:	II

##### Teilbereich B

überbaubare Grundfläche :	70 m <sup>2</sup>
überbaubare Geschossfläche:	70 m <sup>2</sup>
zulässige Zahl der Vollgeschosse:	I

Das Höchstmaß der überbaubaren Grundfläche für die Teilbereiche A und B bezieht sich allein auf die Bodenfläche, die durch das Hauptgebäude maximal versiegelt werden darf. Diese festgesetzte Grundfläche darf um 25 % durch bauliche Anlagen des Hauptgebäudes überschritten werden (u.a. Dachüberstand, Loggia), wenn hierdurch keine zusätzliche Flächenversiegelung entsteht.

- c. Im Plangebiet darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch:
  - 1. Stellplätze mit ihren Zufahrten,
  - 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,  
höchstens bis zu 30 m<sup>2</sup> je Grundstück überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- d. Die maximale Firsthöhe von baulichen Anlagen im Teilbereich A des Plangebietes darf 7,50 m nicht überschreiten. Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschenkel. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der Schnittkante zwischen Fundament der baulichen Anlage und natürlich anstehendem Geländeniveau.
- e. Die maximale Firsthöhe von baulichen Anlagen im Teilbereichen B Plangebiet darf 5,00 m nicht überschreiten. Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschenkel. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der Schnittkante zwischen Fundament der baulichen Anlage und natürlich anstehendem Geländeniveau.

### **B 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 23 BauNVO)**

- a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig.
- b. Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

**B 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)**

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.
- b. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf nur durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überbaut werden.

**B 5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 21a BauNVO)**

- a. Im Plangebiet sind nur Stellplätze, d.h. Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Der Bau von Garagen und Carports, d.h. ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen, ist unzulässig.
- b. Es ist mindestens ein Stellplatz je Grundstück nachzuweisen. Es dürfen maximal zwei Stellplätze je Grundstück errichtet werden, wobei die Stellplätze ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen.

**B 6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur in eingeschossiger Bauweise gemäß § 14 Abs. 1 Satz. 3 BauNVO zulässig.

**B 7. Flächen für Versorgung sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

- a. Das auf dem privaten Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen, in einer Zisterne zur Retention zu bringen (Mindestfassungsvermögen von 30 l je 1 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche) und über einen Notüberlauf in den Grundstücksbereich zur breitflächigen Versickerung abzuschlagen. Das Rückhaltevolumen der Zisterne soll vollständig im Sinne des erforderlichen wasserwirtschaftlichen Ausgleichs gemäß §§ 61, 62

LWG anerkannt werden. Das Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

*Hinweis: Es wird eine Zisternenmindestgröße von 5 m<sup>3</sup> empfohlen in Verbindung mit einer ganzjährigen Brauchwassernutzung (u.a. Toilettenspülung). Vom Grundstückseigentümer bzw. Bauwilligen ist im Sinne einer rechtlichen Bindung eine entsprechende Selbstverpflichtungserklärung einzuholen.*

- b. Das Außengebietswasser wird bei Bedarf über eine anzulegende naturnahe Entwässerungsmulde am östlichen Gebietsrand (topographischer Hochpunkt) aufgenommen und ohne Schädigung Dritter breitflächig der Versickerung zugeführt. Die Auffang- bzw. Sickermulde für die Außengebietsentwässerung stellt keine Überflutungsschutzmaßnahme für extreme Starkregenereignisse dar.

#### **B 8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- a. Um die Versiegelung auf den privaten Grundstücken zu begrenzen, sind zur Befestigung von Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster; wassergebundene Decke o. ä. zu verwenden.
- b. Im Plangebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern d.h. gemäß DIN 18915 Blatt 3 vor Beginn aller Erdarbeiten und Lagerung zu schützen. Eine Überdeckung und Vermischung des Oberbodens mit Erdaushub oder Baumaterial sowie die Verdichtung durch Baufahrzeuge ist unzulässig. Der gelagerte Mutterboden ist bei der Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen möglichst wieder einzubauen.
- c. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- d. Die festgesetzten privaten Anpflanzstreifen zur freien Landschaft sind als landespflegerische Ausgleichsmaßnahme unter Verwendung von heimischen, standortgerechten Straucharten zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste) im Sinne einer Standorteingrünung.
- e. Bestehende Baumgehölze (Nadelbäume) sind im Sinne der Standorteingrünung zu erhalten und bei Ausfall durch standorttypische Laubbäume zu ersetzen.
- f. Erdarbeiten zur Herstellung von Erschließungsanlagen und Gebäuden des

Sondergebietes sollen außerhalb der Vegetationsphase (01.03.-30.09.) und vor frostintensiven Perioden beginnen um das ggf. erforderliche Ausweichen vorkommender Reptilienarten zu ermöglichen.

- g. Baum- und Strauchgehölze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Sinne der DIN 18920 soweit wie möglich zu erhalten und vor Beeinträchtigungen des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches während der Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen. Müssen Gehölze im Zuge der Bauausführung beseitigt werden, sind diese Arbeitsgänge entsprechend der guten fachlichen Praxis auszuführen. Dabei ist der Ausführungszeitpunkt, d.h. die jährliche Vegetationsruhe (01.10.-28.02.) im Sinne des BNatSchG zu beachten.

#### **B 9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Zur Standorteingrünung ist in den festgesetzten Flächen ein ein- bis zweireihiger Gehölzriegel aus mind. 100 heimischen, standortgerechten Strauchgehölzen zu pflanzen. Alternativ hierzu ist auch eine Heckenpflanzung aus einheimischen Arten zulässig. Die Artenauswahl und Pflanzqualität sind der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Die Bepflanzung ist in den gekennzeichneten Flächen vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen.

#### **B 10. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde sind die hier bestehenden Hochstämme im Sinne der Standorteingrünung dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall durch Laubbäume standorttypischer Arten zu ersetzen. Die Fläche ist bei Baumaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken vor Beeinträchtigung und Veränderung zu schützen.

#### **B 11. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB)**

- a. Die erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die im Zuge der Bebauungsplanaufstellung insbesondere durch die zusätzliche Bodenversiegelung und die Beseitigung von Gehölzbeständen mit den jeweiligen Folgewirkungen auf Wasser- und (Mirko-)Klimahaushalt sowie Arten- und Biotoppotential sowie Landschaftsbild vorbereitet werden, sollen anteilig durch



eine Ausgleichsbepflanzung gemäß den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB kompensiert werden sowie durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Hirschauer Weide und Am Mittelberg“.

## **C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO.**

---

### **Hinweis:**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird.

Die Ermächtigung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6.91 -).

### **C 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**

#### **a. Dachformen und Dachneigung:**

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Walmdächer zugelassen. Alle anderen Dachformen sind für Hauptgebäude unzulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude darf im Plangebiet nicht weniger als 10° und nicht mehr als 40° betragen.

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

#### **c. Kniestöcke:**

Kniestöcke dürfen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt zum Bemessen des Kniestocks gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung sowie der Schnittpunkt zwischen Oberkante Fußboden des Dachgeschosses und Vorderkante Außenwand.

#### **d. Fassaden- und Farbgestaltung baulicher Anlagen:**

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft und überwiegend mit grellen Farben, glänzenden Oberflächenstrukturen und/oder Effektputzen (kontrastierende Farbestreuung, Glimmer- und Glaseinschlüsse etc.) gestaltet werden.

Eine Holzblockbauweise ist statthaft.

## **C 2. Gestaltung von Stützmauern**

- a. Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Höher erforderliche Stützmauern sind terrassenförmig anzulegen und mit der Ortsgemeinde einvernehmlich abzustimmen.
- b. Bestehende Trockenmauern sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei einem Neubau von Stützmauern ist zunächst die Trockenmauer als bevorzugte Ausführungsvariante unter Berücksichtigung statischer Erfordernisse zu prüfen.

## **C 3. Gestaltung der unbebauten Flächen**

- a. Die bei Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken anfallenden geeigneten Erdmassen sollten zur Gestaltung der unbebauten Flächen verwendet werden.
- b. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Die Flächen sind unter Verwendung einheimischer Bäume und Sträucher und sonstiger Bepflanzung zu begrünen (vgl. Pflanzliste).

## **C 4. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind unzulässig.

## **D Hinweise**

---

### **D 1 Kulturdenkmäler**

Gemäß § 17 DSchG - Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden. Beim Antreffen archäologischer Funde ist der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen einzuräumen.

In Bezug auf die Erschließung des Gebietes ist darauf hinzuweisen:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Direktion Landesarchäologie -Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit die Direktion Landesarchäologie -Speyer diese, sofern notwendig, überwachen kann.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie -Speyer.

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.

### **D 2 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke**

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht einem Bebauungsplan als Baustand zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückgesetzt werden.

### **D 3 Wassergefährdende Stoffe**

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (WasgefStAnIV) vom 31.03.2010 (BGBl. I S. 377) wird hingewiesen. Nach § 65 i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, Ihre Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Kusel (Umwelt und Bauen; Tel.: 06381/424-243, Fax: 06381/424-50243, Email:

[kristina.mende@kv-kus.de](mailto:kristina.mende@kv-kus.de)) eine durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

#### **D 4 Baugrund**

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau) und EN 1997-2 (Erkundung und Untersuchung von Baugrund) zu beachten. Für einzelne Baumaßnahmen werden grundsätzlich objektbezogene Gründungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Hangrutschgefährdung und des ehemaligen Bergbaus im Gebiet (u.a. unterirdische Hohlräume) dringend empfohlen.

#### **D 5 Bauen im Radonvorsorgegebiet**

Das bereits bebaute Plangebiet (Wochenendhaus) liegt innerhalb von Flächen, in denen das natürlich vorkommende Edelgas Radon festzustellen ist. Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas, weist vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Auch im Plangebiet wurde das natürlich vorkommende Edelgas Radon gutachterlich nachgewiesen (GeoConsult Rein, Oppenheim, September 2014).

Die festgestellte Radonkonzentration im Teilbereich A ist dem "Radonvorsorgegebiet I" zuzuordnen. Dementsprechend werden nachfolgende bauliche Schutzvorkehrung bei Neubauten dringend empfohlen:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an DIN 18195;
- konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mind. 15 cm);
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen;
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.ä. von außen.

Die festgestellte Radonkonzentration im Teilbereich B ist dem "Radonvorsorgegebiet II" zuzuordnen. Zusätzlich zu den o.g. Schutzmaßnahmen des „Radonvorsorgegebietes I“ werden nachfolgende bauliche Schutzvorkehrung bei Neubauten dringend empfohlen:

- Herstellung einer radondichten, komplett geschlossenen Hülle im erdberührten Perimeterbereich des Gebäudes (unterschiedlichste Ausführungen möglich, auch in Kombination mit Wärmedämmung u.a. durch raumseitige gasdichte Radonsperrschicht);
- Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende

- Schicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen.
- Sofern die Gründung in klüftiges Gestein eingreift, sollte die Verlegung einer Bodengasdrainage in der kapillARBrechenden Schicht unter der Bodenplatte zur Ableitung von Radon bzw. Erzeugung eines Unterdruckes geprüft werden. Das Design der Bodengasdrainage und der Ableitung ist in starkem Maße von der Bauweise abhängig.

Eine Bodengasdrainage wird vor allem dann für das Gebäude empfohlen, wenn Kellerräume dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden und die deshalb über große Teile des Jahres geheizt werden. Sollte das Gebäude nicht unterkellert werden und sollten damit Frostschürzen den Bodenbereich unter dem Gebäude einkoffern und das Abfließen von Radon verhindern, sollten entsprechende Ableitungen vorgesehen werden.

Sollten durch bauvorbereitende Aushubarbeiten andere als hier beschriebene Bodenverhältnisse auftreten, d.h. sollten Schwarzpelitbänke oder Kohleflöze durch die Baugrube angeschnitten bzw. durchteuft werden, wird dringend empfohlen, einen Radongutachter hinzuzuziehen, um die Eignung der vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen in diesem Bereich zu überprüfen.

Zusätzliche, objektbezogene und aufeinander abgestimmte Baumaßnahmen werden im Sinne eines effektiven Radonschutzes empfohlen. Entsprechende objekt-optimierte Konzepte können durch einen Radongutachter in Zusammenarbeit mit dem Bauherren/Planer entwickelt werden.

Weitere Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

## **D 6 Ausgleich der Wasserführung**

Gemäß den Bestimmungen der § 28 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen.

Im privaten Bereich kann dies durch den Bau von Zisternen, Muldenversickerungen o.ä. unterstützt werden.

## **D 7 Inanspruchnahme und Schutz von Schichtenwasser und Grundwasser**

Die Ableitung von Dränagewasser in das Kanalnetz ist nicht gestattet.

Gemäß der § 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in Verbindung mit § 46 Landeswassergesetz (LWG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Kusel bedarf.

## **D 8 Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation**

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer/Planungsträger mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Die von der Erschließung berührten Behörden sind zur Abstimmung der technischen Belange im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig zu beteiligen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Niederspannungskabel (Haus-Anschlusskabel) der Westnetz GmbH, Idar-Oberstein. Da dieses Kabel unter Spannung steht, ist bei der Bauausführung grundsätzlich darauf zu achten das Beschädigungen vermieden werden. Zur rechtzeitigen Abstimmung von Baumaßnahmen und weiteren Fragen zum Stromnetz ist der zuständige Mitarbeiter der Westnetz GmbH zu kontaktieren.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Telekommunikationskabel (Haus-Anschlusskabel) der Deutschen Telekom GmbH, Kaiserslautern. Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinie sind zu vermeiden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) ist der ungehinderte Zugang zu der Leitungstrasse jederzeit zu gewährleisten. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisungen sind zu beachten. Zur rechtzeitigen Abstimmung von Baumaßnahmen und weiteren Fragen ist die Telekom unter nachgenannter Adresse zu kontaktieren:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Zentrale Planauskunft Südwest  
Chemnitzer Str. 2  
67433 Neustadt a.d. Weinstraße  
Email: [planauskunft.suedwest@telekom.de](mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de)

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ wird hingewiesen.

Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.

Unter Zugrundelegung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und "GW 125: Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von März 1989 ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestanstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistungen der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

#### **D 9 Brandschutz**

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.

#### **D 10 Nachhaltiges Flächenmanagement**

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Wochenendhausgebiet am Mittelberg“ sind im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ (genehmigt am 29. August 1968) festgesetzten Flächen für ein Wochenendhausgebiet gemäß § 10 BauNVO 1962 aufzuheben im Rahmen der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Hirschauer-Weide und Am Mittelberg“ (Aufhebungsbeschluss vom 02. Juli 2013). Die von der Änderungsplanung (A ~ 0,4 ha) berührten Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 491/37 (teilweise), 491/38 (teilweise), 491/30, 501/1 (teilweise) und 611 (teilweise) in der Gemarkung Hundheim würden derzeit eine maximale Überbauung von 300 m<sup>2</sup> ermöglichen (50 m<sup>2</sup> je Wochenendhaus). Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein ist im Zuge der nächsten Planfortschreibung anzupassen. Von der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein ist eine Flächenanpassung im Kataster ‚RAUM+Monitor‘ vorzusehen.



### D 11 Sonstige Unklarheiten

Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauabteilung der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein empfohlen.

### D 12 Bauen im Waldbestand

Im Zuge der Bebauung und Nutzung des Wochenendhausgebietes gemäß § 10 BauNVO ist das Gefährdungspotential (u.a. umstürzende Bäume und herabfallende Äste durch Sturmwurf, Waldbrand), das mit dem vorhandenen Waldbestand zu verbinden, zu beachten. Es sind sämtliche Sicherungsmaßnahmen in Bauweise und Grundstücksnutzung vorzusehen, um das Gefährdungspotential für den Menschen zu vermeiden bzw. entsprechende gesundheitliche Beeinträchtigungen auszuschließen. Der Waldbesitzer wird zu einer angepassten Unterhaltung der Waldflächen aufgefordert.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Offenbach-Hundheim, den ~~28.8.16~~ 25. AUG. 2016

Für die Ortsgemeinde  
In Vertretung



.....  
Stein, 1. Beigeordneter

Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung Bestandteile des Bebauungsplanes.

## E Anhang

### E 1 Pflanzliste

Die Pflanzliste stellt eine verbindliche Vorgabe für zu verwendende Arten bei festgesetzten Pflanzgeboten (wie z.B. landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) dar und berücksichtigt in ihrer Zusammensetzung vor allem standortheimische (Wild-)Gehölze und traditionelle Kulturarten. Grundsätzlich sind die zulässigen Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 44 –52 Landesnachbarrechtgesetz (LNRG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl 1970, S. 198), in der derzeit gültigen Fassung, maßgeblich zu beachten.

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

- Hochstämme sind im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme: 2 x verpflanzt, STU 8 cm
- Strauchgehölze sind im Mindestabstand von 1,00 m zu pflanzen,
- Mindestpflanzqualität der Sträucher: 1 x verpflanzt, 3 Triebe und H 100 cm

#### ◆ Bäume 1. Ordnung

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Rosskastanie	(Aesculus hippocastanum)
Edelkastanie	(Castanea sativa)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus exelsior, Selektion „Westhof's Glorie“)
Walnuss	(Juglans regia)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Feldulme	(Ulmus minor)
Stieleiche	(Quercus robur)

#### ◆ Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyraeaster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Speierling	(Sorbus domestica)
Eisbeere	(Sorbus torminalis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

◆ **Sträucher**

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna, Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hundsrose	(Rosa canina)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)
Bibernellrose	(Rosa spinosissima)
Essigrose	(Rosa gallica)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

◆ **Äpfel:**

Bachapfel, Berlepsch, Brettacher, Dülmener Herbstrosenapfel, Echter Winterstreifling, Erbachhofer Mostapfel, James Grieve, Geflammtter Kardinal, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldpamäne, Große Kasseler Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Herrgottsapfel, Hilde, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Kobertsapfel, Lohrer Rambur, Prinzenapfel, Purpurroter Zwiebelapfel, Schöner aus Boskoop, Weinröschen, Winterrambour

◆ **Kirschen:**

Benjaminler, Büttners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Dollenseppler, Geisepiter, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Kordia, Rosenrote Maikirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel, Stella

◆ **Birnen:**

Bayrische Weinbirne, Blutbirne, Frankelbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue,  
Gellerts Butterbirne, Großer Katzenkopf, Pastorenbirne, Seitersbirne

◆ **Zwetschgenartige:** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Kirkespflaume, Löhrpflaume,  
Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklode, Wildpflaumen

◆ **Sonstige:** Edelkastanie, Quitte, Sorbus-Arten (Elsbeere, Mehlbeere, Vogelbeere),  
Speierling, Walnuss, Weiße Maulbeere