



Gemeinde Rothselberg

Änderung IV des Bebauungsplans „Pfarracker, Teil A“

nach § 13 a BauGB i. v. mit § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0
Telefax: 0631 . 361 58 - 24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzte, zulässige Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse sind Höchstwerte.

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche müssen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet werden.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

1.3.1 Bauweise

Im Plangebiet sind gemäß Planzeichnung nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Untergeordnete Gebäudeteile gem. § 8 (5) LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten und zwar um ein Maß von max. 1,50 m, jedoch nicht im Bereich der notwendigen Abstandsflächen.

Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen sowie Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge ohne feste Überdachung zulässig.

1.4 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

a) Bei ebenen oder bei den talseits der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücksflächen muss die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens baulicher

Anlagen (OKFF.EG) mindestens 20 cm und darf höchstens 1,20 m über Oberkante (OK) Gehweg bzw. Erschließungsstraße liegen.

b) Bei den bergseits der Erschließungsstraße liegenden Grundstücksflächen darfsOKFF.EG der baulichen Anlagen höchstens 50 cm über dem bergseits angrenzenden natürlichen Gelände liegen.

c) Von den Festsetzungen der Punkte a) und b) sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO ausgenommen.

1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebengebäude (einschließlich Garagen) sind eingeschößig gestattet. Bei Grenzbebauung sind für die Bemessung der höchstzulässigen Höhe die landesrechtlichen Vorschriften (LBauO) maßgebend.

Garagen sind hinter der straßenseitigen Baugrenze, jedoch im Abstand von mindestens 5,5 m hinter öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten. Ausnahmen hiervon können bei schwierigen Geländebedingungen zugelassen werden, wenn auf dem Grundstück ein gesonderter Abstellplatz nachgewiesen wird.

Bei Doppelgaragen auf benachbarten Grundstücken sind diese im gleichen Abstand von der Verkehrsfläche und in gleicher Höhe zu errichten.

1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Auf der Grundstücksfläche des 1. Räumlichen Geltungsbereichs ist ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung muss spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Im 2. Räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche folgende Maßnahmen durchzuführen:

M 1: Extensivierung von Grünland, Entwicklung eines mageren Saums

Parallel zu dem bestehenden Wirtschaftsweg ist ein 8 m breiter Streifen als magerer Saum zu entwickeln. Die Flächen sind durch einschürige Mahd extensiv zu pflegen, das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

M 2: Anlage einer Obstbaumreihe

Entlang des Wirtschaftsweges sind auf einer Länge von 150 m 15 Hochstamm-Obstbäume alter regionaltypischer Sorten entsprechend nachfolgender Auflistung zu pflanzen. Es ist ausschließlich Baumschulware zu verwenden, die den Gütebestimmungen für Baumpflanzen entspricht.

Die Bäume müssen fachgerecht gepflegt werden. U.a. sind dazu ein einmaliger Pflanzschnitt und alle 1-3 Jahre Erziehungsschnitte erforderlich.

Bis zum 4. Standjahr sind die Baumscheiben von Gräsern und Kräutern freizuhalten um die Wasser- und Nährstoffkonkurrenz gering zu halten. Die Freihaltung darf nicht auf chemischem Wege geschehen. Ein Mulchen der Baumscheiben unterstützt die Freihaltung.

Bestehende Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren.

Sorten

Äpfel	Birnen	Steinobst
Goldrenette von Blenheim Kaiser Wilhelm Roter Boskoop	Gellerts Butterbirne Pastorenbirne	Süßkirschen Große Schwarze Knorpelkirsche Schneiders Späte Knorpelkirsche Pflaumen Nancymirabelle Hauszwetsche

Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Bäume sind zu ersetzen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

2.1 Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen

a) Dachformen:

Für Wohngebäude sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Für Nebengebäude sind Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig.

b) Dachneigung

Die Dachneigung beträgt 18° bis 38°.

c) 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.

d) Kniestöcke:

Kniestöcke dürfen bei einer Dachneigung von 18° bis 30° die Höhe von 25 cm und bei einer Dachneigung von 31° bis 37° die Höhe von 50 cm (nur bei 38° die Höhe von 75 cm) nicht überschreiten.

Diese Höhe wird von der Oberkante Decke bis Unterkante Fußpfette gemessen.

2.2 Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen

a) Die hausumgebenden Anlagen müssen sich dem Straßen- und Ortsbild unterordnen.

b) Einfriedungen:

Alle Grundstücke können entlang der Straßen eingefriedet werden. Bei Erstellung eines Sockels darf dieser nicht höher als 40 cm über Bürgersteigoberkante sein. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material ist untersagt. Die Einfriedungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichen werden.

Soweit Stützmauern errichtet werden, sind diese an den Sichtflächen mit Waschbeton, Sand- oder Hartsteinmaterial zu verkleiden.

Die Gesamthöhe der Einfriedungen als auch bei den Stützmauern zur Straßenseite hin, darf 1,20 m nicht überschreiten.

c) Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Privatgrundstücken zum Zwecke der Gebäudeerrichtung oder Terrassierung sollen auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

2.3 Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 4 LWG)

Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwassers ist auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierfür ist je angefangenen Quadratmeter versiegelter Fläche auf dem Baugrundstück ein Rückhaltevolumen von mindestens 30 Litern (0,03 cbm) zu schaffen.

Zur Rückhaltung sind ausschließlich zulässig:

- Zisternen mit eingebautem Notüberlauf. Bis zur Höhe der Notüberlaufseinrichtung kann die Zisterne als Brauchwasserspeicher verwendet werden. Überschüssiges Wasser ist dem öffentlichen Entwässerungssystem zuzuleiten.

Der Nachweis über die Zisterne und das entsprechende Rückhaltevolumen ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.

3 Nachrichtliche Übernahmen

- Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie anzuzeigen.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) 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.
- Dies entbindet 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.

4 Hinweise

- Die bei dem Bauaushub anfallenden Erdmassen sollten nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken verwertet und landschaftsgerecht modelliert werden (Schutz des Mutterbodens, § 202 BauGB)
- Die Begrünung von Mauern, Zäunen, Fassaden und Flachdächern ist erwünscht.

- 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.

- 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 Ände-

rung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Kusel eine durch den ausführenden Fachbetrieb nach § 3 der Verordnung ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

- Erdwärmennutzung: 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.
- 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.
- Es wird empfohlen, das Baugrundstück vor Baubeginn auf Kampfmittel, abzusuchen.

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.

Rothselberg,

