

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu dem Bebauungsplan "Pfarracker - 2. Erweiterung" in der Ortsgemeinde Rothselberg

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBAUORDNUNG (LBauO) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

b) Als Maß der baulichen Nutzung gelten:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8

Gebäudehöhen:

Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut, bezogen auf den natürlichen Geländeverlauf.

Die Traufhöhe darf max. 6,25 m betragen (siehe Schemaschnitt).

c) Je Baugrundstück und Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

1.2 Bauweise, Gebäudestellung, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet sind Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Die Hauptfirstrichtung ist gemäß Eintragung in dem Bebauungsplan verbindlich. Dies gilt nicht für Anbauten, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen.

Die Baugrenzen bestimmen die überbaubare Grundstücksfläche.

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 zulässig.

1.3 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Grundsätzlich sind diese Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen. Stellplätze können auf dem Grundstück zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze errichtet werden. Die Oberflächenwasserableitung der geplanten Rinnen ist dabei zu beachten.

1.4 Verkehrsflächen

Der Straßenausbau ist in multifunktionaler Bauweise vorgesehen, mit Pfasterrinnen, wie in der Planung dargestellt.

1.5 Grünordnerische Maßnahmen

a) folgende Flächen bzw. Strukturen sind zum Erhalt von Vegetationsbeständen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB vorgesehen:

- ein Feuchtbiotop im Nordwesten des Plangebietes
- zwei Obstbäume

b) Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen gemäß § 5 Abs. 1 LPflG:

- Der Oberboden wird zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abgeschoben und getrennt vom mineralischen Boden gelagert. Der Oberboden wie auch das andere Material der Bodenklassen 2 bis 5 sollen nach Möglichkeit im Baugebiet wiederverwendet werden.
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und dürfen die zulässige GRZ nicht überschreiten.
- Vorgartenflächen sind außer maximal einer Zufahrt und den Zugängen gärtnerisch anzulegen. Die Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Belag, z. B. mit breittufigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszuführen.

c) Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen gemäß § 5 Abs. 1 LPflG:

- Pflanzung von einem Baum einer standortgerechten Art pro Grundstück (siehe Pflanzliste 1c)
- Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen. Diese Grünflächen sollen eine mindestens 50 %ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen. Geeignete Arten sind den Pflanzlisten 1a, b und c zu entnehmen. Bepflanzungen innerhalb der Bauverbotszone sind mit dem Straßen- und Verkehrsamt Kaiserslautern abzustimmen.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind extensiv zu nutzen.
- Im Norden wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Sie soll als extensives Grünland genutzt und maximal zweimal pro Jahr gemäht werden. Damit wird eine Ausbreitung der Feuchtvegetation (siehe unter a) im Nordwesten dieser Fläche zugelassen. Flurstücke 2373, 2374, 2375, 2376 (in Teilen jeweils)
- Im Süden wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Geeignete Arten sind den Pflanzlisten 1a und b zu entnehmen.
- Einfriedungen sind nur in Form von Laubgehölzen anzulegen (z. B. Hainbuche: *Carpinus betulus*, Buche: *Fagus sylvatica*, Hasel: *Corylus avellana*).
- Die Flächen sind in der nächsten, auf die Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode zu bepflanzen.
- Die Ersatzfläche Flur-Nr. 2491 i. T., 2489, 2487 i. T. ist als extensives Grünland zu nutzen und mit 19 Hochstammobstbäumen zu bepflanzen (siehe Pflanzliste 1d). Die extensive Pflege erfolgt entsprechend den Vorgaben des "Förderprogramms umweltschonende Landwirtschaft" - FUL - (siehe landschaftspflegerischer Planungsbeitrag).

Gestaltungsmaßnahmen

Die Parkplatzflächen sind mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen (siehe Pflanzlisten 1a, b, c)

Liste 1

a) Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium

b) Sträucher

Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Ohrweide	Salix aurita
Liguster	Ligustrum vulgare
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

c) kleinkronige Bäume

Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre

d) Streuobsthochstämme

Äpfel:	Jakob Lebel
	Roter Boskop
	Winterrambour
Birnen:	Gellerts Butterbirne
	Alexander Lucas
Zwetschgen:	Hauszwetschge
Kirschen:	Hedelfinger Riesenkirsche
	Große schwarze Knorpelkirsche

Liste 2

Geeignete Pflanzenarten für die Dachbegrünung

Dost	Origanum vulgare
Mauerpfeffer	Sedum-Arten
Sand-Thymus	Thymus serpyllum
Königskerze	Verbascum-Arten

Liste 3

Geeignete Pflanzen für die Fassadenbegrünung

Efeu	Hedera helix
Immergrüne Heckenkirsche	Lonicera henryi
Trompetenblume	Campsis radicans
Strahlengriffel	Actinidia arguta
Knöterich	Fallopia aubertii
Blauregen	Wisteria sinensis
Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen zum Zwecke der Gebäudeerrichtung oder Terrassierung sind gemäß Schemaschnitt statthaft. An den Gebäuden ist durch Auffüllungen das Gelände auf den natürlichen Geländeverlauf zu verziehen.

Duldung: Im Zuge der Straßenbaumaßnahme kommen Böschungsflächen bis maximal ein Meter auf die zukünftigen Baugrundstücke zu liegen. Die Planstraßen werden weitestgehend auf das vorhandene Gelände gelegt, so daß eine zeichnerische Darstellung von Böschungsflächen in diesem Maßstab nicht möglich ist.

1.7 Nachrichtliche Übernahmen

- a) Baugrunduntersuchung
Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- b) Die bei der Unterkellerung anfallenden Erdaushubmassen sollen nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken verwertet werden.
- c) Oberflächenwässer können als Brauchwasser genutzt werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- Dachformen: Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Bei freistehenden Garagen ist eine Mindestdachneigung von 18° einzuhalten.
- Dachneigung: Die Dachneigung beträgt 18° bis 48°.
- Dachaufbauten: Gauben sind zulässig. Die Gauben dürfen die Traufe nicht unterbrechen. Die Gaubenlänge darf in ihrer Addition max. 2/3 der Trauflänge betragen.
- Dacheindeckung: Die Gebäude sind mit kleinteiligem Dachmaterial (Ziegelformat), Farbe rot/rotbraun, einzudecken.
- Fassadengestaltung: Die Außenflächen der Bauwerke sind in hellem Putz oder leicht getönt auszuführen. Ausnahmsweise können Klinker- und Holzverkleidungen zugelassen werden.

2.2 Einfriedungen

Feste Sockel sollten nach Möglichkeit ausgeschlossen sein. Wenn aus topographischen Gründen eine straßenseitige Einfriedung in Form von festen Sockeln erforderlich wird, sind diese bis max. 0,40 m Höhe zulässig. Maschendraht ist nicht zulässig. Von Einfriedungen in Form dicht gepflanzter Koniferen ist abzusehen. Bei Anlage von Hecken sind überwiegend standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden.

2.3 Oberflächenentwässerung

- Die Flächenversiegelung ist zu minimieren, alle versiegelten Flächen, außer Dachflächen, sind mit sickerfähigen Belägen auszubilden bzw. in die angrenzenden Flächen zu entwässern.
- Dachbegrünung und Dachretention werden zugelassen (siehe Pflanzlisten 2 und 3).
- Die Privatgrundstücke sind so zu gestalten, daß möglichst viel Niederschlagswasser versickert bzw. flächig gespeichert werden kann.
- Brauchwassernutzung wird zugelassen.
- Bei der Anlage von Zysternen sind Speichergößen von ca. 50 l/m² Dachfläche anzustreben.
- Überschußwasser von den Privatgrundstücken wird in offenen Rinnen im Straßenraum bzw. in offenen Gräben gesammelt und abgeleitet.
- Ein Regenwasser- oder Mischwasserkanal steht im Gebiet nicht zur Verfügung.
- Bei der Anordnung von Kellergeschossen ist auf eine wasserdichte Ausbildung zu achten. Drainagen sind nicht zugelassen.
- Die Ableitung des Überschußwassers der Privatgrundstücke sowie des Oberflächenwassers der Straße erfolgt zu zentralen Sickereinrichtungen, wo es zur Talaue des Breitbaches (Flur-Nr. 3605, 3633, 3600) breitflächig versickern kann.
- Eine Ausgleichsmaßnahme gemäß § 61/62 ist nicht erforderlich.

Hinweis:

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt in separaten Schmutzwasserkanälen mit Anschluß an den Mischkanal.

Rothselberg, den **17. DEZ 1997**


.....
- Ortsbürgermeister -

30.01.97
Rh/HK/Mh/Sti/Kh

geändert: 17.02.97
Sti/Kh

geändert: 09.10.97
Rh/Mh/Kh

geändert: 08.12.97
Rh/Kh

geändert: 17.12.97
Rh/Kh

