

Bebauungsplan  
„Ober der Lehmkaul“  
in der  
Ortsgemeinde Wiesweiler  
Verbandsgemeinde Lauterecken

- Planteil Bebauungsplan -

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
  - Empfehlungen und Hinweise -
    - Begründung -
    - Geltungsbereich -
    - Regelquerschnitte -
    - Bestandsdaten -
    - Planungsdaten -



## Teil B

### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 BauGB)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO)

##### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen lt. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass von den in § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen werden, um die vorhandene Gebietscharakteristik nicht zu beeinträchtigen.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschoße sowie über die max. Firsthöhe festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten in Verbindung mit § 17 BauNVO die im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen.

Unterer Bezugspunkt der max. Firsthöhe ist Oberkante Erschließungsstraße, gemessen in der jeweilige Gebäudemitte und Straßenachse. Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf die Oberkante Dachhaut des Gebäudefirstes.

Nutzungsschablone	Höchstmaße	
	A	B
Grundflächenzahl	0,3	
Geschoßflächenzahl	0,6	
Zahl der Vollgeschoße	II	
Max. Firsthöhe	7,50 m	9,00 m

#### 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit den Maßgaben festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. Frontbreite (Gebäudelänge) von 20 m zulässig sind und für die seitlichen Grenzabstände die Regelungen der offenen Bauweise gelten.



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

Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§23 Abs. 3 BauNVO) mit Ausnahme von

- den in Pkt. 1.6 genannten Nebenanlagen,
- Aufschüttungen und Abgrabungen (s. Pkt. 1.12),
- Böschungssicherungen und -befestigungen (s. Pkt. 1.12) sowie
- Geländeterrassierungen und -staffelungen (s. Pkt. 1.12).

#### 1.5 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhausbebauung wird auf 500 m<sup>2</sup> und bei Doppelhausbebauung pro Haushälfte auf 300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Einhaltung der Mindestgröße ist bei Grundstücksteilung zwingend.

#### 1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (z. B. Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; jedoch nicht zwischen straßenseitiger Baugrenze und Verkehrsfläche.

Zwischen Garage bzw. überdachtem Stellplatz (z. B. Carport) und Verkehrsfläche muss mindestens ein Stauraum von 5,00 m verbleiben.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen bis zu 50 m<sup>3</sup> gem. § 62 Abs.1 Nr. 1a LBauO sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Fläche jedoch nur im Bereich der rückwärtigen Grundstücksfläche zulässig.

#### 1.7 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind je Einfamilienhaus max. zwei Wohnungen, je Doppelhaus max. 4 Wohnungen zulässig.

#### 1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraße wird lt. Plan erstellt und ist als Mischfläche auszubauen. Auf eine niveaumäßige Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr ist zu verzichten.

**1.9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Siehe Einschriebe im Planteil A Bebauungsplan „Ober der Lehmkaul“:

- Wirtschaftsweg
- Fußweg (notbefahrbar)

**1.10 Führung von Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Siehe Einschriebe im Planteil A Bebauungsplan „Ober der Lehmkaul“.

**1.11 Öffentliche und/oder private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Siehe Einschriebe im Planteil A Bebauungsplan „Ober der Lehmkaul“.

**1.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Siehe Einschriebe im Planteil A zum Bebauungsplan „Ober der Lehmkaul“ und Vorschläge zur Geländemodellierung/-aufschüttung und -abgrabung (Pkt. 3.10).

Innerhalb der Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind

- Aufschüttungen und Abgrabungen,
- Böschungssicherungen und -befestigungen mit Findlingen und Schotterkörben (Gabionen),
- Geländeterrassierungen mit Naturstein- und Trockenmauerwerk, gem. den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (vgl. Pkt. 1.16.4) begrünten Florwallsteinen und ausnahmsweise gem. den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (vgl. Pkt. 1.16.4) begrünten Mauerscheiben sowie
- Geländestaffelungen durch Bermen

zulässig, sofern diese die Standsicherheit des Straßenkörpers nicht beeinträchtigen.

Die Höhenlage dieser Anlagen wird gem. § 9 Abs. 3 BauGB geregelt (vgl. Pkt. 1.19).

**1.13 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

Siehe Einschriebe im Planteil A Bebauungsplan „Ober der Lehmkaul“.



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

##### **Maßnahmen auf öffentlichen Grundstücksflächen (Regenwasserbehandlung)**

- 1.14.1 Das leicht verschmutzte Niederschlagswasser der Verkehrsfläche wird per Drainage-Rohrsystem (vgl. Pkt. 3.1 Regenwasserbehandlung/Entwässerungskonzept) einerseits zum vorhandenen Graben (Mulde mit Rückhaltefläche mit zusätzlicher Verdunstungs- und Versickerungsfunktion) andererseits per vorhandener Rohrleitung DN 300 zum südwestlich der Ortslage gelegenen Retentionsbecken gedrosselt zugeleitet. Die Entwässerung des Wirtschafts- und notbefahrbaren Fußweges erfolgt analog.

##### **Maßnahmen auf privaten Grundstücksflächen (Regenwasserbehandlung)**

- 1.14.2 Das auf den befestigten Flächen der privaten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist in Mulden, Teichen, Zisternen oder ähnlichen Anlagen oder in deren Kombination zurückzuhalten. Die Rückhalteanlagen sind so zu bemessen, dass pro Grundstück 5 m<sup>3</sup> Regenwasser zurückgehalten werden können.

Die Rückhalteanlagen der privaten Grundstücke im Bereich B dürfen Überläufe erhalten, die das überschüssige Regenwasser großflächig über die belebte und modellierte Bodenzone der Versickerung oder optional dem straßenbegleitenden Drainage-Rohrsystem zuführen.

Die Rückhalteanlagen der privaten Grundstücke im Bereich A dürfen Überläufe erhalten, die das überschüssige Regenwasser großflächig über die belebte und modellierte Bodenzone der Versickerung oder optional dem Regenwasserkanal im Verlauf des notbefahrbaren Fußweges zuführen.

##### **Maßnahmen auf öffentlichen oder privaten Grundstücksflächen**

- 1.14.3 Renaturierung des vorhandenen Grabens im nordwestlichen Plangebiet auf der Parzelle 119/12 zur Verbesserung der Wasserrückhaltung und ökologische Aufwertung. Der Graben ist mit einem geschwungenen Verlauf sowie wechselnden, flachen Böschungsnegungen zu versehen. Die Randbereiche des Gewässers sind durch Geländemodellierungen zu vertiefen, um damit die Entwicklung von Krautfluren feuchter Standorte zu begünstigen.

Entlang des Grabens sind insgesamt 5 standortgerechte Laubbäume in Form von Heistern gem. Gehölzliste A anzupflanzen.



Die Krautfluren sind einmal jährlich im Herbst zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.

Diese mit A 1.3 Ö bezeichnete Maßnahme dient als Kompensation für die im Plangebiet entstehende Neuversiegelung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Fließgewässers und der Wasserrückhaltung.

- 1.14.4 Anlage einer 3-bis 4-reihig, stufig aufgebauten Gehölzhecke aus standortheimischen Sträuchern und Laubbäumen sowie einer Reihe von 5 Stück Obstbaum-Hochstämmen (auch Wildobst) auf einem 10,0 m breiten und mindestens 75 m langen Wiesenstreifen entlang der vorhandenen Bebauung nördlich des Friedhofes (Parzelle 22/4, Gem. Wiesweiler). Die nicht bepflanzten Flächen sind als extensiv gepflegte Gräser und Kräuterflur mit einer einmaligen Mahd pro Jahr im Juni zu pflegen.

Die Pflanzenauswahl ist der Gehölzliste A bzw. C zu entnehmen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten

Diese mit E 1.5 Ö bezeichnete Maßnahme dient als Kompensation für die im Plangebiet entstehende Neuversiegelung durch die Verbesserung der Funktionen des Boden- u. Wasserhaushaltes mittels Gehölzanpflanzungen.

- 1.14.5 Renaturierung eines ca. 200 m langen Teilabschnittes des Selbaches in der Gemarkung Hoppstädten, Flur 2 (Teilflächen der Parz. 75, 74, 45/3, 45/2, 44/2, 47/2) nördlich der Ortslage Hoppstädten.

Die Renaturierung des Selbaches erfolgt gemäß der Plandarstellung durch:

- die Freilegung des verrohrten Gewässerabschnittes
- die Verlegung des ca. 200 m langen Gewässerabschnittes nach Süden
- Einbau von Sohlschwellen zur Sicherung der Sohle
- der Ausbildung von mindestens 5,0 m breiten Gewässerrandstreifen
- auf den Teilflächen der Parz. 75, 74 und 45/3 ist der nicht mehr benötigte Gewässerabschnitt als Altarm auszubilden und die zwischen vorhandenem und geplanten Gewässerverlauf befindliche Fläche durch Geländemodellationen zu einer feuchten Senke auszubilden.

Die Gewässerrandstreifen sind einer gelenkten Sukzession zu überlassen und in mehrjährigen Abständen zu mähen um eine Verbuschung zu verhindern. Das Aufkommen von uferbegleitenden Einzelgehölzen ist zu dulden.

Diese mit E 1.6 Ö bezeichnete Maßnahme dient als Kompensation für die im Plangebiet entstehende Neuversiegelung durch die ökologische Aufwertung des Gewässers.



- 1.14.6 Verwendung eines möglichst groß dimensionierten Durchlasses für den vorhandenen Graben im Bereich der Planstraße zur Erhaltung der ökologischen Durchgängigkeit. Der Durchlass ist ca. 0,40 m tiefer als die Oberkante Sohle einzubauen und ggfs. mit Sohlsubstrat anzufüllen.

Diese mit **M 5.1 Ö** bezeichnete Maßnahme dient der Reduzierung des Barriereeffektes durch die geplante Grabenverrohrung.

- 1.14.7 Aufwertung der Gewässerstruktur des im Plangebiet vorhandenen Grabens durch:

- die Freihaltung von bis zu 8,0 m breiten Randstreifen nördlich und südlichen des Grabens
- eine möglichst naturnahe Gestaltung des Grabens unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes
- Anpflanzung von mindestens 7 standortheimischen Laubbäumen als Heister südlich des Grabens gemäß Plandarstellung
- Die Restflächen sind zu extensiv gepflegten Gräser- und Kräuterfluren mit einer einmaligen Mahd im Herbst zu entwickeln

Diese mit **A 5.2 Ö/P** bezeichnete Maßnahme dient der Verbesserung der ökologischen Funktion des Fließgewässers.

- 1.14.8 Die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wege auf den Grundstücken ist zur Reduzierung der Neuversiegelung in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotter, wasser-gebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, Ökopflaster) auszubilden (**M 1.1 P**).

## **1.15 Flächen mit Leitungsrechten zugunsten eines Ver- und Entsorgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Entsorgungskonzeption sieht für das Plangebiet ein Trennsystem vor. Die Leitungen mit dem dazugehörigen Schutzstreifen ist im Zuge der Bodenordnung dinglich zu sichern. Jegliche Bebauung innerhalb des beidseitigen 1,5 m-Schutzstreifens ist unzulässig.



## 1.16 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 1.16.1 Umwandlung von Ackerland in Grünfläche am Ende der Planstraße. Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung von 2 standortheimischen Laubbaum-Hochstämmen und Sträuchern gemäß Gehölzliste A. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen und extensiv zu pflegen.

Diese mit A 1.4 Ö bezeichnete Maßnahme dient als Kompensation für die im Plangebiet entstehende Neuversiegelung und gleichzeitig der Gestaltung des Landschaftsbildes sowie der ökologischen Aufwertung durch Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt.

- 1.16.2 Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes sind gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 20% mit standortheimischen Sträuchern gemäß Gehölzliste B zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je angefangener 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm gemäß Gehölzliste B bzw. C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Bepflanzungen sind insbesondere entlang der östlichen Plangebietsgrenze vorzunehmen

Diese mit A 2.1 P gekennzeichnete Maßnahme dient der Durchgrünung des Baugebietes, der Ausbildung einer Ortsrandeingrünung und der Wiederherstellung von entfallenem Gehölzbestand.

- 1.16.3 Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und instand zu halten. Je Grundstück ist ein Großstrauch oder kleinkroniger Laubbaum gemäß Gehölzliste B zu pflanzen. Mindestens die Hälfte der Vorgartenfläche ist zu begrünen.

Diese mit A 2.2 P bezeichnete Maßnahme dient der Durchgrünung des Baugebietes (landschaftsgestalterische Einbindung) und der Entwicklung eines räumlich wirksamen Straßenraumes.

- 1.16.4 Für Mauern (bestehend aus Mauerscheiben oder Florwallsteinen), die der Geländemodellierung/-aufschüttung oder -abgrabung dienen, ist eine Begrünung mit Kletterpflanzen, Bodendeckern oder Stauden durchzuführen.

Je 2,0 m Gebäudelänge bzw. Mauerlänge ist eine Kletterpflanze gemäß Gehölzliste D anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.



Diese mit A 2.3 P bezeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Einbindung von Gebäuden und Mauern sowie der Verbesserung mikroklimatischer Verhältnisse.

#### 1.16.5 Pflanzgröße / Pflanzdichte

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste (s. Pkt. 3.16) zu entnehmen.

Die Laubbäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen.

Innerhalb von Gehölzflächen und entlang der Gräben anzupflanzende Laubbäume sind als Heister in einer Pflanzgröße von mindestens 150 bis 200 cm zu verwenden

Obstbaum-Hochstämme sind mit einer Stammhöhe von mindestens 1,60 m und einem Stammumfang von mindestens 7 - 12 cm zu pflanzen.

Höhere Sträucher sind in einer Pflanzgröße von mindestens 100 - 125 cm mit einem Exemplar je 1 qm zu pflanzen.

Bei der Anlage mehrreihiger Gehölzhecken in der freien Landschaft ist ein Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m anzuwenden.

Bodendeckende Sträucher sind mit einer Anzahl von mindestens 4 - 6 Stück je m<sup>2</sup> zu pflanzen.

#### 1.17 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die gekennzeichneten Gehölze und Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen während des Baubetriebs gemäß DIN 18 920 zu schützen, auf Dauer zu erhalten und zu pflegen:

- Schutz des Wurzelbereichs vor Bodenverdichtungen, Abgrabungen und Auftrag
- Schutz des Stammes und des Astwerks vor Beschädigungen durch Baumaschinen
- Keine Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen auf der Fläche

Dies gilt insbesondere für die Gehölzbestände im Umfeld der zu verlegenden Leitung im Süden des Plangebietes.

Die hierbei dennoch entstehenden Gehölzverluste sind nach der Fertigstellung der Baumaßnahme festzustellen und durch eine Abbuchung von dem Ökokonto der Verbandsgemeinde Thaleischweiler-Fröschen auszugleichen.



Diese mit S 4 Ö/P bezeichneten Maßnahmen dienen dem Erhalt von ökologisch und landschaftsgestalterisch wertvollen Biotopstrukturen.

#### **1.18 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Stützmauern werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht angelegt.

#### **1.19 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Innerhalb der Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind in einem 3-Meter-Streifen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen und entlang der Erschließungsstraße die in Pkt. 1.12 genannten Möglichkeiten der Geländemodellierung bis zu einer Höhe / Tiefe von max. 1,00 m bezogen auf das ursprüngliche natürliche Gelände zulässig.

Ansonsten sind innerhalb der Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen Geländeterrassierungen mit Findlingen und Schotterkörben (Gabionen) bis zu einer max. Höhe / Tiefe von jeweils 3,00 m bezogen auf das ursprüngliche Gelände zulässig.

Geländeterrassierungen mit Naturstein- und Trockenmauerwerk sowie mit gem. den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (vgl. Pkt. 1.16.4) begrünten Florwallsteinen sind bis zu einer max. Höhe / Tiefe von jeweils 2,00 m bezogen auf das ursprüngliche Gelände zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Geländeterrassierungen mit gem. bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (vgl. Pkt. 1.16.4) begrünten Mauerscheiben bis zu einer max. Höhe / Tiefe von jeweils 2,00 m bezogen auf das ursprüngliche Gelände.

Geländestaffelungen durch Bermen sind auch bei einem Höhenunterschied größer als 2,00 m zulässig, wobei Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von min. 1:1,5 oder flacher anzulegen sind.



### 1.20 Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Die derzeit berechenbaren Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB (Maßnahmen auf öffentlichen Flächen) werden gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zu 72,6 v. H. dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. 27,4 v. H. dieser Flächen oder Maßnahmen entfallen auf die Erschließungsmaßnahmen.

Die Gemeinde Wiesweiler bzw. der Bauträger legt diese Flächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger an. Die erstattungsfähigen Kosten werden gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen abgerechnet und auf die zugeordneten Grundstücke verteilt.

Wiesweiler, den 13. JUNI 2006

Für die Ortsgemeinde Wiesweiler:

(D.S.)

Klahr, Ortsbürgermeister



Bebauungsplan

„Ober der Lehmkaul“

in der  
Ortsgemeinde Wiesweiler  
Verbandsgemeinde Lauterecken

- Planteil Bebauungsplan -
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Empfehlungen und Hinweise -
  - Begründung -
  - Geltungsbereich -
  - Regelquerschnitte -
  - Bestandsdaten -
  - Planungsdaten -



## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 LBauO)

#### 2.1 Dachformen

Für Haupt- und Nebengebäude sind alle Arten von geneigten Dächern erlaubt. Tonnendächer sind unzulässig.

#### 2.2 Dachneigungen

Die Dachneigungen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zwischen 22° und 49° auszuführen.

#### 2.3 Dacheindeckung

Innerhalb des Baugebietes sind nur harte Bedachungsarten aus Ziegeln oder Dachsteinen zulässig. Die Farbe ist in dunklen und/oder roten Farbtönen zu halten. Die Eindeckung untergeordneter Bauteile (Gauben, Vordächer, Zwerchhäuser etc.) sind in gleicher Material- und Farbwahl auszuführen. Seitliche Verkleidungen der Gauben in Metallblechen sind zulässig. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solar- und Fotovoltaikanlagen und Dachbegrünungen zulässig.

#### 2.4 Dachaufbauten

Satteldach-, Walmdach und Schleppgauben sind zulässig, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Einzelne Gauben dürfen nicht breiter als 1/3 der Dachlänge sein. In der Addition darf die Gesamtbreite der Gauben nicht mehr als 1/2 der Dachlänge betragen.

Ab 35° Dachneigung sind Schleppgauben zulässig, wenn sie unter den First in die Dachhaut einmünden und die Traufe des Hauptgebäudes nicht unterbrechen.

#### 2.5 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten (Flächen zwischen den Erschließungsstraße und der straßenzugewandte Gebäudeflucht) sind - soweit sie nicht als Stellfläche, Zufahrt oder Zuwegung genutzt werden - gem. landespflegerischen Festsetzungen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Müllschränke sind im Bereich der Vorgärten unzulässig.



## 2.6 Gestaltung der Einfriedungen

Eine straßenseitige Einfriedung ist nur bis zu 0,80 m Höhe über OK natürliches Gelände zulässig. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis 1,50 m Höhe über OK natürliches Gelände erlaubt.

Einfriedungen bestehend aus Findlinge, Trockenmauern aus Natursteinen, Natursteinmauern, Holzlattenzäune, schmiedeeiserne Zäune und Laubhecken aus einheimischen Gehölzen sind zulässig.

Einfriedungen, die den großflächigen Regenwasserabfluss auf den Grundstücksflächen beeinträchtigen, sind unzulässig.

## 2.7 Fassadengestaltung

Unverputzte Mauerwerkswände sind nicht gestattet. Holzfassaden sind zulässig jedoch keine Naturstamm- und Blockbohlenholzhäuser. Die Außenwandflächen, soweit sie nicht aus Holz, Naturstein oder Sichtmauerwerk hergestellt sind, sind mit weißem bzw. in abgedeckten Pastelltönen gehaltenen Verputz, Anstrich bzw. Verkleidung zu versehen. Fassadenbegrünungen sind erwünscht.

## 2.8 Anzahl der Stellplätze

Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze oder ein überdachter Stellplatz (z. B. Carport) oder eine Garage nachzuweisen.

## 2.9 Gestaltung der Geländeterrassierungen

Geländeterrassierungen mit Flurwallsteinen sowie die ausnahmsweise zulässigen Geländeterrassierungen mit Mauerscheiben sind gem. den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (vgl. Pkt. 1.16.4) zu begrünen.

Der großflächige Abfluss des Niederschlagswassers darf durch Art und Anordnung der Geländeterrassierungen nicht behindert werden.

Wiesweiler, den 13. JUNI 2006  
Für die Ortsgemeinde Wiesweiler:



(D.S.)

Klahr, Ortsbürgermeister

*U. S.*

Bebauungsplan  
„Ober der Lehmkaul“  
in der  
Ortsgemeinde Wiesweiler  
Verbandsgemeinde Lauterecken

- Planteil Bebauungsplan -
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -

Empfehlungen und Hinweise

- Begründung -
- Geltungsbereich -
- Regelquerschnitte -
- Bestandsdaten -
- Planungsdaten -

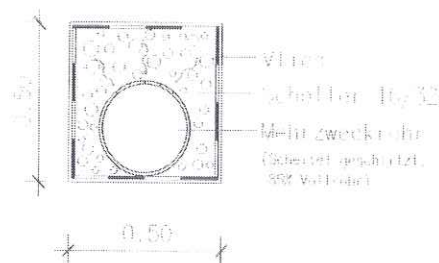


### 3. Empfehlungen und Hinweise

#### 3.1 Regenwasserbehandlung/Entwässerungskonzept

Das häusliche Abwasser wird im Trennsystem per Rohrsystem der vorhandenen Mischkanalisation im „Brunnenweg“ zugeleitet.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen sickert über die belebte Bodenzone der Mehrzweckstreifen, Bankette und Mulden in den Untergrund. Wasser das nicht mehr aufgenommen werden kann, fließt über Straßenabläufe und ein Drainage-Rohrsystem mit Mehrzweckrohren, zu dem vorhandenen Graben (Rückhaltefläche mit zusätzlicher Verdunstungs- und Versickerungsfunktion) bzw. zum südwestlich der Ortslage gelegenen Retentionsbecken. Das Drainage-Rohrsystem dient der Entwässerung des Straßenplanums. Wasser aus dem Straßenoberbau fließt dem Drainage-Rohrsystem über den geschlitzten Rohrscheitel des Mehrzweckrohres zu. Das Regenwasser wird dann im geschlossenen Rohranteil abgeleitet.



Die Behandlung des anfallenden Regenwassers auf den privaten Grundstücksflächen ist in Pkt. 1.14.2 erläutert.

Sind zwecks Rückhaltung des Regenwassers nur Zisternen vorgesehen, so sind für diese min. 5 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen als Rückhaltevolumen mit Drosselableitung zwingend erforderlich.

Eine Vergrößerung des Fassungsvermögens auf insgesamt 10 m<sup>3</sup> (5 m<sup>3</sup> als Rückhaltevolumen und 5 m<sup>3</sup> als Nutzvolumen für Brauchwasser) wird empfohlen.

#### 3.2 Drainagewasser

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Vernässung sind die Keller, falls erforderlich, als wasserdichte Wannen o.ä. auszubilden.



### 3.3 Erdaushub

Gem. § 2 LABfWAG i.V. mit § 1 LABfWAG ist die Deponierung von Bodenmaterial als Abfall - soweit möglich - zu vermeiden. Die Aushubmassen der Baugruben sind - soweit möglich - zur Geländemodellierung der Freiflächen und der Außenanlagen innerhalb des Baugebietes zu verwenden (z.B. Bildung von abflusslosen Mulden und Versickerungsflächen).

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

### 3.4 Telekommunikation

Aus wirtschaftlichen Gründen und für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Ressort Bezirksbüro Netze 22, Postfach 2501, 67613 Kaiserslautern, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

### 3.5 Versorgungsanlagen und -leitungen der OIE

Im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen hat der Vorhabenträger die Standorte von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern so festzulegen, dass zu den im Plangebiet unterirdisch noch zu verlegenden Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,00 m (Stammachse - Leitungsachse) eingehalten wird.

Zur Stromversorgung der privaten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bereiche zur Einspeisung im Rahmen der Erschließungsplanung vom Versorgungsträger bereits in der örtlichen Lage festgelegt worden. Auskünfte hierzu sind beim zuständigen Versorgungsträger einzuholen. Es ist erforderlich sich bei der Errichtung und/oder Änderung baulicher Anlagen bereits im Stadium der Vorplanung diesbezüglich mit dem Versorgungsträger (OIE, Starkstrom und Signalbau GmbH, Hauptstraße 189, 55743 Idar-Oberstein) in Verbindung zu setzen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die vorverlegten ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen auf den Baugrundstücken unter Spannung stehen.



### 3.6 Flächenbefestigungen

Das Maß der Flächenbefestigung auf den privaten Grundstücken ist zu minimieren.

### 3.7 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, sowie die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, Tel.: 06232 / 6757 - 40, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmal- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBL. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen.

Die o.g. Auflagen entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit deren Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

### 3.8 Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl)

Nach § 20 LWG hat derjenige, welcher Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe betreiben will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Kusel, Trierer Straße 49, 66869 Kusel, Tel.: 06381/424-230, anzuzeigen.

Nach § 19 i Abs. 2 S. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 VAWs sind die Betreiber weiterhin dazu verpflichtet, Ihre Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen.



### 3.9 Niederbringung von Erdwärmesonden

Gemäß der §§ 2, 7 und 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), §§ 26, 27 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 2 Abs. 1 LWG stellt die Niederbringung von Bohrungen und Benutzung des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis bedarf.

Für die Antragstellung auf Erteilung einer solchen Erlaubnis sind folgende Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung bei der Kreisverwaltung Kusel, Untere Wasserbehörde, einzureichen:

- Formloses Antragsschreiben mit Erläuterung der Maßnahme
- Technische Daten der Wärmepumpe und der Erdsonde
- Funktionsschema
- Technisches Datenblatt des Kältemittels und Sicherheitsdatenblatt
- Lageplan mit Darstellung der Bohrpunkte und Lage zum Wohngebäude

### 3.10 Einfriedungen und Böschungssicherungen

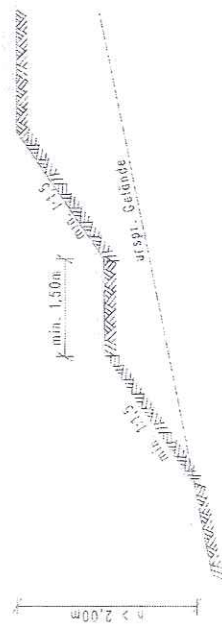
Für die Anlage von Einfriedungen, Böschungssicherungen und -befestigungen, Geländeterrassierungen und -staffelungen ist die LBauO Rheinland-Pfalz insbesondere die darin enthaltene Abstandsregelung zu beachten und die eventuell notwendige Genehmigung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung Kusel) zu beantragen.

Böschungssicherungen und -befestigungen, Geländeterrassierungen und -staffelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen.

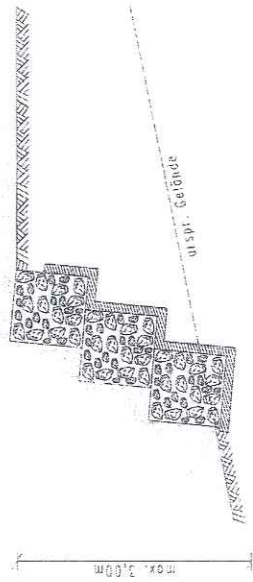
Vorschläge zur Geländemodellierung/-aufschüttungen (siehe nächste Seite).

# Vorschläge zur Geländemodellierung/-aufschüttungen

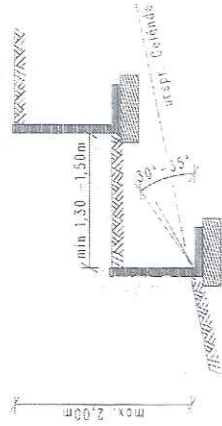
a) Bermen



b) Gabionen

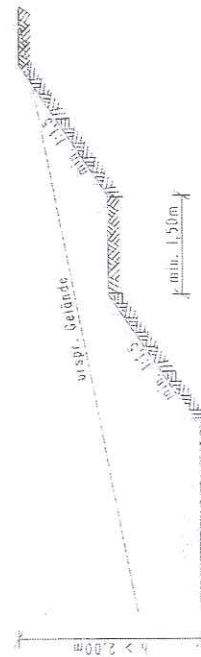


c) Mauerscheiben

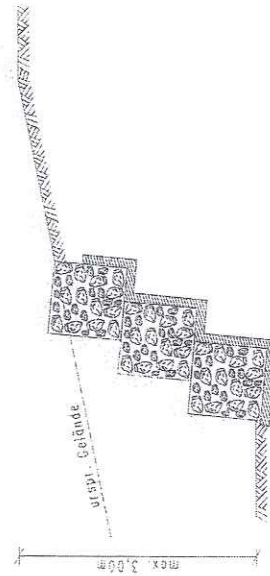


# Vorschläge zur Geländemodellierung/-abgrabung z. B. durch

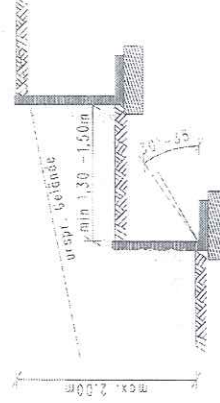
a) Bermen



b) Gabionen



c) Mauerscheiben





### 3.11 10m-Schutzbereich des Gewässers

Für die Errichtung von Anlagen, wie z.B. Auffüllungen, Abgrabungen, Einfriedungen oder Gebäude im 10m-Schutzbereich des Gewässers im nordwestlichen Plangebiet ist die vorherige Genehmigung nach § 76 Abs. 1 Landeswassergesetz bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Kusel, Trierer Straße 49, 66869 Kusel, Tel.: 06381/424-230, einzuholen.

### 3.12 Erschließung von Grundwasser

Bei Erschließung von Grundwasser im Zuge eines Bauvorhabens ist die Baumaßnahme sofort einzustellen und die Untere Wasserbehörde, Kreisverwaltung Kusel, Trierer Straße 49, 66869 Kusel, Tel.: 06381/424-230, zwecks wasserrechtlicher Zulassung umgehend zu informieren.

### 3.13 Ingenieurgeologie

Der Untergrund im Großraum Lauterecken ist als problematischer Baugrund bekannt. Auch wenn im Archiv des Landesamtes für Geologie und Bergbau keine Hinweise auf Rutschungen im Planungsgebiet vorliegen, wird eine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 empfohlen. Besonderes Augenmerk sollte hierbei auf das Trennflächengefüge und die Standsicherheit des Untergrundes gelegt werden.

### 3.14 Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

### 3.15 Landespflegerische Empfehlungen

- 3.15.1 Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel bis zu 20° wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen. Es ist mindestens eine Substratstärke von 10 cm vorzusehen.

Diese mit A 1.2 P bezeichnete Maßnahme dient der landschaftsgestalterischen Einbindung von Gebäuden sowie der Rückhaltung von Niederschlagswasser als Teilkompensation der Neuversiegelung durch die Bebauung.



- 3.15.2 Die Verwendung naturnaher Materialien bei der Anlage eventuell erforderlicher Stützmauern wird empfohlen (A 2.4 P).

Die Maßnahme dient der besseren gestalterischen Einbindung von konstruktiven Elementen.

- 3.15.3 Für Wandflächen von mehr als 20 m<sup>2</sup> bei Gebäuden sowie 10 m<sup>2</sup> bei Garagen und Mauern wird eine Fassadenbegrünung empfohlen.

Diese mit A 2.3 P bezeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Einbindung von Gebäuden und Mauern sowie der Verbesserung mikroklimatischer Verhältnisse.

### 3.16 Gehölzliste

Vorschläge für Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten:

#### 3.16.1 Gehölzliste A - Landschaftsgehölze<sup>1</sup>

##### Baumarten I. Ordnung

<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	-	Roterle
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Juglans regia</i>	-	Walnuss
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde

##### Baumarten II. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	-	Wildapfel
<i>Pyrus pyraeaster</i>	-	Wildbirne
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere

##### Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Euonymus europaea</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	-	Faulbaum
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	-	Grauweide

<sup>1</sup> Die kursiv gedruckten Landschaftsgehölze eignen sich für Gewässerränder



<i>Salix purpurea</i>	-	Purpurweide
<i>Salix aurita</i>	-	Ohrweide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gewöhnlicher Schneeball

### 3.16.2 Gehölzliste B - Private Grünflächen / Verkehrsfläche

#### Baumarten I. Ordnung

<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Juglans regia</i>	-	Walnuss
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde

#### Baumarten II. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	-	Mehlbeere

Obstbäume s. Gehölzliste C

#### Großsträucher:

<i>Amelanchier lamarckii</i>	-	Felsenbirne
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn

#### Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Euonymus europaea</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Rosa spec.</i>	-	Wildrose
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gewöhnlicher Schneeball

#### Bodendeckende Sträucher

<i>Euonymus fortunei</i>	-	Kriechspindel
<i>Geranium macrorrhizum</i>	-	Storchschnabel
<i>Hedera helix</i>	-	Efeu
<i>Lavandula angustifolia</i>	-	Lavendel
<i>Potentilla fruticosa</i>	-	Fünffingerstrauch
<i>Rosa spec.</i>	-	bodendeckende Rose
<i>Vinca spec.</i>	-	Immergrün

3.16.3 Gehölzliste C - Obstgehölze<sup>2</sup>

- |              |  |
|--------------|--|
| Apfelsorten: | - Winterrambur<br><i>Goldrenette von Blenheim</i><br>Kaiser Wilhelm<br>Jakob Lebel<br><i>Roter Boskoop</i> |
| Birnensorten | - Gellerts Butterbirne<br>Pastorenbirne  |
| Kirschen:    | - Hedelfinger Riesenkirsche<br>Große schwarze Knorpelkirsche   |
| Zwetschge:   | - Hauszwetschge  |
| Walnuss      | - Juglans regia  |
| Wildobst     |  |

## 3.16.4 Gehölzliste D - Kletterpflanzen

Selbstklimmer:

- |                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Parthenocissus tricuspidata |               |
| Veitchii'                   | - Wilder Wein |
| Hedera helix                | - Efeu        |

Gerüstkletterpflanzen:

- |                    |             |
|--------------------|-------------|
| Clematis Hybr.     | - Waldrebe  |
| Polygonum aubertii | - Knöterich |
| Lonicera spec.     | - Geißblatt |
| Wisteria sinensis  | - Blauregen |

<sup>2</sup> Es wurden robuste, stark wüchsige Sorten ausgewählt (insbes. die kursiv gedruckten), die wenig Pflegeaufwand erfordern