

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind eingeschößig bis max. 30 m² Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

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

- a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und den Straßenseitigen Baugrenzen sind nur Einfriedungen Müllboxen die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 17 Landesbauordnung - LBauO -)
- b) Auf den im Absatz 1.2 a angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mind. 5.00 m vorgesehen ist.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 17 LBauO und § 2 Abs. 2 Garagenverordnung - GarVO-)
- c) Ausnahmen von Stauraum nach Abs. 1.2 b können bei sehr schwierigen Geländeverhältnissen zugelassen werden, wenn ein funkgesteuertes Tor in der Garage eingebaut oder an Stelle der Garage ein eigenständiger Stellplatz errichtet wird.
(§§ 31 Abs. 1 und 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 17 LBauO und § 2 Abs. 2 GarVO)

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a) Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO
- b) Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingen festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) kann für Anbauten (Hebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörper) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BauGB)

1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- a) Die talseitigen Traufhöhen aller baulichen Anlagen, gemessen ab OK natürlichen Gelände bis OK Traufe darf an keiner Stelle die Höhe von 8.5 m , oder die von der Baugenehmigung festgelegten Höhen überschreiten.
- b) Bei den bergseits der Erschließungsstraße liegenden Grundstücksflächen darf OKFF EG der baulichen Anlagen höchstens 50 cm über dem bergseits angrenzenden natürlichen Gelände liegen.
- c) Die Staßenseitigen Traufhöhen der talseitig der Erschließungsstraßen gelegenen baulichen Anlagen dürfen, gemessen ab OK Straßenniveau, in Gebäudemitte die Höhe von 3.50 m nicht überschreiten.

1.5 Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Soweit Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, sind diese mit einheimischen Laubgehölzen (Siehe Pflanzliste a) zu bepflanzen. Dabei sind je 100 qm Anpflanzfläche mind. zwei hochstämmige Bäume (vorzugsweise Obstbäume) zu pflanzen.
Im Bereich der Verkehrsflächen sind entsprechend der Pflanzliste b einheimische Laubbäume zu pflanzen.

1.6 Erhaltungsgebot von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Im Bereich des Grabens an der Ostgrenze des Baugebietes ist innerhalb des Freistreifens der ökologisch wertvolle Gehölzbewuchs zu erhalten.

PFLANZLISTE a, Ortsrandbepflanzung

BÄUME UND STRÄUCHER (ausschließlich einheimische Sorten)

Verschiedene Obstbäume (Hochstamm)

Walnuß	-	Juglans regia
Feldahorn	-	Acer campestre
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Holunder	-	Sambucus nigra
Schneeball	-	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	-	Eunymus europaeus
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Hundsrose	-	Rosa canina
Vogelkirsche	-	Prunus avium

PFLANZLISTE b, Öffentlicher Verkehrsbereich

BÄUME (ausschließlich einheimische Sorten)

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Feldahorn	-	Acer campestre
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Roßkastanie	-	Aesculus hippocastanum

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

nach § 86 Landesbauordnung (LBauO) i.V. mit § 9 Abs.4 BauGB

2.1 Dachformen

- a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigte Dächer) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen.
Ausnahmen von Dachneigungen s. Ziffer 2.2 dieser Festsetzung.
- b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und die den Straßen abgewandten Dachflächen eine Dachneigung von 15 - 75° nicht unter- bzw. überschreiten.

2.2 Dachneigungen

- a) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs.1 BauGB)
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z.B. Dachgauben und gegengeneigte Teildachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen.

2.4 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckungen sind nur aus landschaftstypischer kleinformatiger, harter Bedachung herzustellen. Farbtöne von hellgrau bis schwarz sind nicht zulässig.

2.5 Verkleidungen, Verblenden und Farbanstriche baulicher Anlagen

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen (störenden) Farben untersagt.
Holzverkleidungen bzw. Holzbauweise der Außenwände sind bis max. 1/3 der einzelnen Wandflächen zulässig.

2.6 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Entlang der Verkehrsfläche dürfen feste Sockel nur bis zu einer Höhe von 40 cm und einer Gesamthöhe der Einfriedung von 1.20 m nicht überschreiten.

Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material entlang der Verkehrsfläche ist untersagt.
Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedung gilt Ziffer 2.6 dieser Textfestsetzungen.
Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1.20 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.

2.7 Stützmauern

Soweit Stützmauern entlang der Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1.20 m über OK Bürgersteig errichtet werden. Für diese äußere Farbgestaltung der Stützmauer gilt Ziffer 2.6 dieser Textfestsetzungen.

3.0 Zusätzliche Festsetzungen

- 3.1 Für evtl. Benutzungen zum Zwecke der Wärmegewinnung durch Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten bzw. Versickern von Grundwasser, ist eine wasserbehördliche Erlaubnis nach § 7 WHG bzw. § 27 LWG erforderlich.
- 3.2 Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl, Vergaser- und Dieselmotortreibstoffe usw.) vorgesehen ist, muß diese gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung Kusel) angezeigt werden.
- 3.3 Bei Bebauung innerhalb des 10 m Bereiches zum Vorfluter bedarf es der Genehmigung gemäß § 76 LWG.
- 3.4 Bei der Erschließung sowie der Bebauung ist das Geologische Gutachten vom 07.10.86 zu beachten, sowie Forderungen der DIN 1054 einzuhalten.
- 3.5 Seitens des Bergamtes Bad Kreuznach wird vorsorglich darauf hingewiesen daß das Plangebiet durch ehemalige Steinkohlefelder überdeckt wird.
- 3.6 Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr.10, Seite 159 ff ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
- 3.7 Um die Betriebssicherheit aller Versorgungsleitungen zu gewährleisten sind die Baustandorte mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Für den Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen

Wolfstein, den 12.07.1985


.....
(KIRCH) Stadtbürgermeister