



Bebauungsplan „Am Riedgraben“

Inhalt:

I. Plan

(S. 2)

II. Textliche Festsetzungen (S. 3 - 16)

I. Fertigung

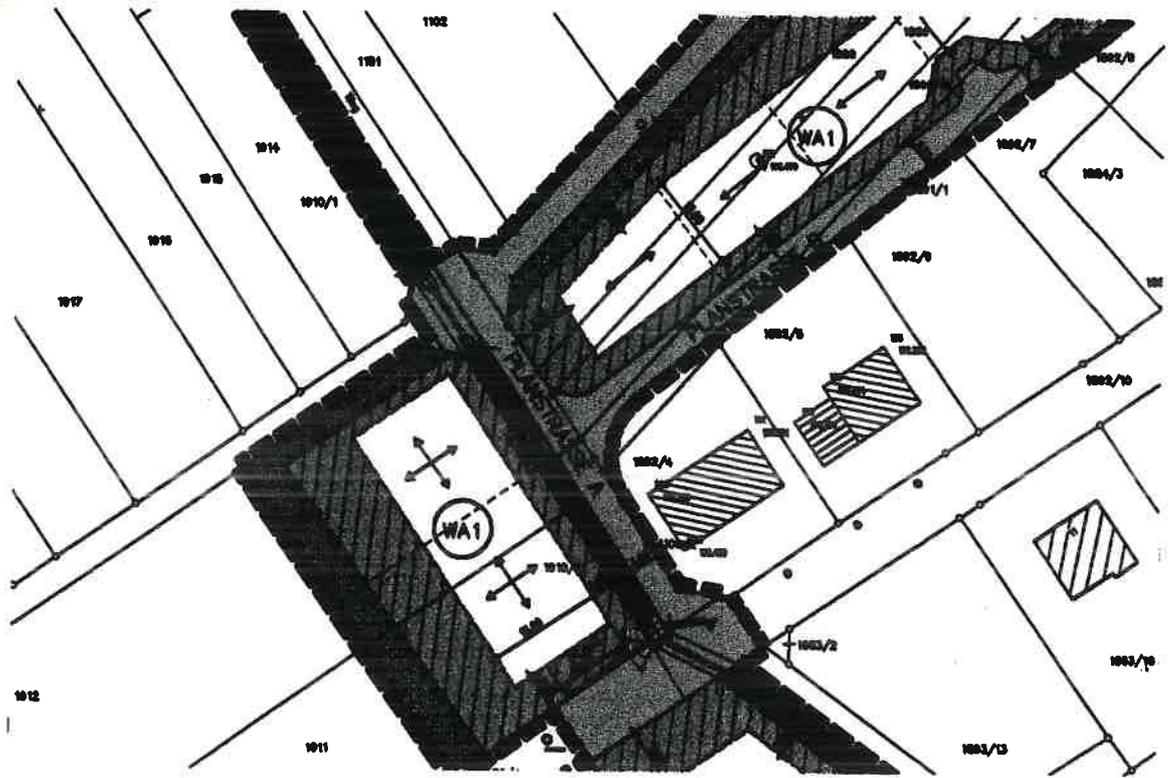
Bebauungsplan "Am Riedgraben" Teil B in der Gemeinde Niederhausen Donnersbergkreis

Genehmigt
mit Verfügung vom: 28.08.1998
Az.: 610-13

67292 Kirchheimbolanden, den 28.08.1998
Kreisverwaltung Donnersbergkreis
- Untere Bauaufsichtsbehörde
(im Auftrag)



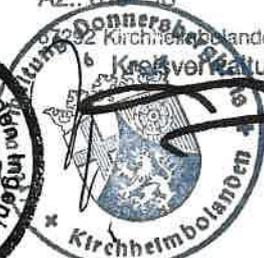
Textliche Festsetzungen



Genehmigt

mit Verfügung vom: 12.7.05

Az.: 610-13
67292 Kirchheimbolanden, den 12.7.05
Kreisverwaltung Donnersbergkreis



Aufgestellt:
Februar 1998



Luitpoldstraße 60
67806 Rockenhausen
Tel.: 0 63 61 / 91 90
Fax: 0 63 61 / 91 91 00

Rockenhausen Berlin Bitburg Erfurt

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ Abs. 1 BauGB)

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

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung gemäß Planzeichnung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Reinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosßflächenzahl (GFZ), sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschoße festgesetzt.

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschoße wird auf II begrenzt.

Als Vollgeschoße gelten Geschoße gemäß § 2 (4) LBauO.

Hinweis: Weitere Regelungen, welche das Maß der baulichen Nutzung beeinflussen, sind den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (II.2) zu entnehmen. Hiernach sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO zweigeschoßige Gebäude zulässig, wenn das zweite Vollgeschoß entsprechend § 2 Abs. 4 LBauO im Dachgeschoß errichtet wird.

I.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

I.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken ist durch die Angabe von Hauptfirstrichtungen entsprechend der zeichnerischen Darstellung festgesetzt.

I.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 21 a BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.

I.6 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

I.7 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

Entlang der im Norden des Plangebietes verlaufenden 20 KV-Freileitung ist ein 10 m breiter Schutzstreifen festgesetzt, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO)

II.1 Dächer

II.1.1 Dachform

Die Dächer der Wohngebäude im Plangebiet sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszuführen und mit Ziegeln oder Dachbetonsteinen der Farbe Naturrot bis Rotbraun zu decken.

Garagen sind mit einem Satteldach mit Ziegeln oder Dachbetonsteinen oder mit einem begrüntem Flachdach zulässig. Das Material der Dacheindeckung muß bei der Eindeckung mit Ziegeln oder Dachbetonsteinen dem des Hauptbaukörpers entsprechen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Pultdächer sind bei Nebengebäuden zulässig, wenn sie in baulicher Verbindung mit den Hauptgebäuden stehen.

II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist im Plangebiet auf 25 bis 45° festgesetzt.

Die Dachneigungen sind beidseitig gleichgeneigt auszuführen. An Gebäude angebaute Garagen sind entsprechend der jeweiligen Dachneigung des Hauptbaukörpers zu errichten.

II.1.3 Dachaufbauten

Die Dachaufbauten (Gauben) sind auf maximal 2/3 der Gesamtlänge zulässig. Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, sind diese in gleicher Höhe und gleichem Material auszuführen. Satteldachgauben haben stehende Formate einzuhalten (Höhe größer als Breite).

II.2 Gebäudehöhe und Fassadengliederung

II.2.1 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen beziehen sich jeweils auf den Straßenrand (in Grundstücksmitte) der das Grundstück erschließenden Straße.

Folgende Festsetzungen gelten für das Plangebiet

	maximale Firsthöhe	maximale Traufhöhe
WA 1	11,00 m	5,00 m
WA 2	12,50 m	7,00 m

Kniestöcke sind nur über der Erdgeschoßebene zulässig. Sie sollen dazu dienen, ein zweites Vollgeschoß im Dachraum herzustellen. Besitzt ein Gebäude bereits zwei voll ausgebildete Geschoße, ist ein Kniestock unzulässig.

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

II.2.2 Materialien

Für die Außenwandflächen sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk und Holz zulässig. Nicht zulässig zur Verkleidung der Außenwandflächen sind glasierte Materialien, Metalle sowie Kunststoffe. Haupt- und Nebengebäude sind in den gleichen Außenmaterialien herzustellen.

Hausgruppen und Doppelhäuser sind in bezug auf die Wahl der Außenmaterialien aufeinander abzustimmen.

Hinweis: Beschichtungen, die Kunststoffe enthalten, werden von Satz 2 nicht erfaßt.

II.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.

Die maximal zulässige Bodenversiegelung der Grundstücke wird auf maximal 50 %, der Gesamtfläche festgelegt. Die sonstigen Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft instandzuhalten.

III. Landespflegerische Festsetzungen

III.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den betroffenen Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

III.1.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 83 BauO)

III.1.1.1 Bepflanzungen privater Flächen

Je Grundstück ist mindestens ein Laubbaum aus der Artenliste B in der Gartenzone zu pflanzen. Zulässig sind auch Bäume der Artenliste A.

III.1.1.2

Bei der Bepflanzung der Grundstücke mit Sträuchern soll ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste C entnommen werden.

III.1.1.3

Monoton aufgereihete Pflanzungen mit nicht standortgerechten Bäumen z. B. Nadelhölzern (*Tuja occidentalis*) sind im Plangebiet unzulässig.

Hinweis: Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind abwechslungsreich gegliederte Gehölzstrukturen anzustreben.

Hinweis: Den Baugenehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, um die Umsetzung der Pflanzfestsetzungen auf den Freiflächen zu gewährleisten.

III.1.1.4 Private Grünflächen

Auf den privaten Grünflächen, die gemäß Planzeichnung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen sind, sind Gehölzpflanzungen (mindestens 1 Strauch/2 m²) herzustellen. Diese Flächen können zudem für die Rückhaltung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser genutzt werden.

III.1.2 Schutz des Mutterbodens

Oberboden ist vor Versiegelung oder Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen.

III.1.3

Die Zuwegungen und Stellplätze im Plangebiet dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, breitfugig verlegtes Betonsteinpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) befestigt werden.

Die Breite der Zufahrten zu den Garagen darf ein Maß von 6 m nicht übersteigen.

III.1.4 Regenwasserversickerungsmulden auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwegen, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern. Das Fassungsvermögen muß mindestens 50 l/m² versiegelter Grundfläche betragen.

Es sind ausschließlich oberflächennahe Versickerungsmaßnahmen, welche die Filtereigenschaften der oberen Bodenschichten nutzen (z. B. die Versickerung über Mulden) mit einer max. Tiefe von 0,30 m zulässig.

Hinweise:

Durch Zisternen kann das Oberflächenwasser, z. B. zur Gartenbewässerung genutzt und somit dem Naturhaushalt zugeführt werden.

Aufgrund der vorgeschriebenen Versickerung wird empfohlen, Kellergeschoße wasserdicht (Wannenausbildung) auszuführen.

Bei dem Bau der Regenwasserversickerungsanlagen sind entsprechend der Bauweise der Unterkellerung von Gebäuden Mindestabstände zu den Gebäudekanten einzuhalten. Ein Mindestabstand von 6 m wird empfohlen. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Vorlage eines Entwässerungsplanes die zu entwässernde versiegelte bzw. überbaute Fläche nachzuweisen, d. h. es muß belegt werden, daß die Gesamtheit dieser Fläche vollständig über oberflächliche Versickerung entwässert werden kann.

III.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

III.2.1 Aufwertung des Grabens

Der südwestlich des Plangebietes befindliche Nonnbach-Graben (Flurstück Nr. 1929) ist auf einer Länge von 95 laufenden Metern aufzuwerten. Dann wird auch ein Teil des Flurstückes Nr. 1930 in Anspruch genommen. Es entsteht so eine Fläche mit einer Breite von 19,0 m auf der die Neuprofilierung des Grabens erfolgen kann. Die Halbschalen im Grabenbett sind zu entfernen. Der Verlauf des Baches ist neu zu gestalten. Dabei sind unterschiedliche Böschungsneigungen anzustreben. Die Böschung ist punktuell mit gewässertypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu sichern. Notwendige Befestigungen des Grabenbettes sind als Steinschüttung zulässig.

IV. Sonstige Hinweise

IV.1 20-kV Freileitung

Hinweis:

Bauanträge im Bereich der Freileitung sind der Pfalzwerke AG (Betriebsabteilung Otterbach) zur Stellungnahme und Zustimmung vorzulegen.

IV.2 Grundwasserverhältnisse

Hinweis:

Erkenntnisse über den lokalen Grundwasserflurabstand liegen nicht vor. Die Ableitung von Drainagewässern in das Gewässer oder in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Zum Schutz gegen Vernässung ist Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o. ä. auszubilden.

ANHANG

PFLANZLISTEN

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Gemeine Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Kastanie	(<i>Aesculus spec.</i>)

Hinweis:

Bei stark wachsenden Bäumen ist ein Abstand von mindestens 4 m zum benachbarten Grundstück einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.

Artenliste B 1: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Wildkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus pyraeaster</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Baumhasel	(<i>Corylus corluna</i>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)

Artenliste B 2:

Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel	(Malus domestica)
Gartenbirne	(Pyrus communis)
Süßkirsche	(Zuchtformen von Prunus avium)
Mirabelle	(Prunus domestica x cerasifera)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Sauerkirsche	(Prunus cerasus)

Hinweis:

Bei stark wachsenden Bäumen ist ein Abstand von mindestens 2 m zum benachbarten Grundstück einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.

Artenliste C: Straucharten

Bibernellrose	(Rosa spinosissima)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Weichselkirsche	(Prunus)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna, Crataegus oxyantha)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Berberitze	(Berberis vulgaris)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Holunder	(Sambucus nigra)
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)

Vogelkirsche	(Prunus avium)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Schneeball	(Viburnum lantana, Viburnum opulus)

Hinweis:

Stark wachsende Sträucher müssen einen Abstand von mindestens 1 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.

Artenliste D: Kletterpflanzen

Wurzelkletterer (z. B. Efeu, Kletterhortensie)

Runkenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)

Windepflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingenknöterich, Pfeifenwinde)

Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birnen-/Kirschbäume)