



# Bebauungsplan

## „In der Drei - Teil B“

### Inhalt:

I. Plan (S. 2)

II. Textliche Festsetzungen (S. 3 – 8)



**Stadt Obermoschel**  
**Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel**  
**Donnersbergkreis**

**Bebauungsplan „In der Drei“**

**IV. Änderungsplan**

**1.0 Begleitheft zum Bebauungsplan „In der Drei“**  
**Textliche Festsetzungen**

**Bauherr:**



.....  
**Stadt Obermoschel**

**Entwurfsverfasser:**



.....  
**Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt**  
**Rockenhausen im Juli 2006**

## Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage für die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der seit 01.01.1998 gültigen Fassung sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

### A. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

#### A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes des Baugebietsteiles „B“ wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

#### A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Für das Plangebiet werden folgende Festsetzungen getroffen:

Baugebietsteil B <sub>2</sub>	Zahl der Vollgeschosse:	II
	Grundflächenzahl:	0,4
	Geschoßflächenzahl	0,6
Baugebietsteil B <sub>1</sub> , B <sub>3</sub> :	Zahl der Vollgeschosse:	II
	Grundflächenzahl:	0,4
	Geschoßflächenzahl	0,8

Die maximale Traufhöhe wird auf 5,00 m über natürlichem Gelände festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr., 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO). Als Bezugspunkt zum Einmessen der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung. Dabei ist immer von der höchsten Traufstelle auszugehen.

**A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im gesamten Baugebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offenen Bauweise festgesetzt.

Darüber hinaus wird festgesetzt, daß für die Baugebietsteile B1 und B2 nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist.

**A 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 BauNVO)**

a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

b. Die außerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen sind die nicht überbaubaren Flächen.

**A 5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**A 6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB )**

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

**A 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB )**

Die im Bebauungsplan durch Planzeichen ausgewiesenen Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Im Einmündungsbereich der Bergstraße mit der Berliner Straße wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

**A 8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )**

**Wohnweg**

Für die Erschließung des Baugebietsteiles „B<sub>3</sub>“ sowie „B<sub>1</sub>“ im Westen des Baugebietes“ wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg“ festgesetzt.

**A 9. Geh.- Fahr.- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 BauGB )**

Im Bereich des Flurstückes Nr. 304 wird ein Leitungsrecht zugunsten der Pfalzwerke festgesetzt. Innerhalb des mit 3,0m Breite festgesetzten Streifens verläuft eine erdverlegte 20-KV Versorgungsleitung die von Bauwerken jeglicher Art sowie von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten ist.

## **B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO**

---

### **B 1. Dachform, Dachneigung, Farbe und Dacheindeckung**

**Dachform:**

Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer zulässig.

**Dachneigung:**

Die Dachneigung beträgt für Sattel- und Walmdächer  $25^\circ \pm 5^\circ$

**Dacheindeckung:**

Wellasbestzementplatten sind nicht erlaubt.

### **B 2. Freiflächengestaltung**

Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen.

### **B 3. Einfriedungen**

Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,5 m. Maschendraht, Polyesterplatten oder ähnliches werden als Material für straßenseitige Einfriedungen nicht zugelassen.

Hinweise:

**Kulturdenkmäler**

Gemäß § 17 DSchPflG - Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden

Die ausführenden Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes vom 23. März 1978 hinzuweisen.

Bei Erschließungsmaßnahmen ist der Erschließungsträger/ der Bauherr zur genannten Vorgehensweise vertraglich zu verpflichten. Der Beginn der Arbeiten ist rechtzeitig anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, von der Denkmalpflegebehörde überwacht werden können.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit das Landesamt Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.

**Baugrund**

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes) zu beachten.

**Grundwasserverhältnisse**

Die Ableitung von Dränagewässern in das Gewässer oder in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Zum Schutz gegen Vernässung ist die Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o.ä. zu empfehlen.

**Regenwassernutzung**

Nichtbehandlungsbedürftige Niederschlagswässer können als Brauchwasser genutzt werden bzw. sind, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen, breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.