



Bebauungsplan

„Zu unterst Sauerborn“

Inhalt:

I. Plan (S. 2)

II. Textliche Festsetzungen (S. 3 – 15)

I. Fertigung

Stadt Obermoschel
Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel
Donnersbergkreis

Bebauungsplan „Zu unterst Sauerborn“

1.0 Begleitheft zum Bebauungsplan Textliche Festsetzungen

Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (Baufl.).
Es bestehen keine Rechtsbedenken.

K'bolanden, den 4.2.1997
Kreisverwaltung Donnersbergkreis
im Auftrag



[Handwritten signature]
Gundlach
(Baudirektor)

Bauherr:



Stadt Obermoschel

Entwurfsverfasser:



Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
Rockenhausen im Dezember 1996

Beilage 1

Begleitheft zum Bebauungsplan

Gliederung:

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- A 1 Art der baulichen Nutzung**
- A 2 Maß der baulichen Nutzung**
- A 3 Bauweise**
- A 4 Überbaubare Grundstücksflächen**
- A 5 Nebenanlagen**
- A 6 Stellplätze und Garagen**
- A 7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- A 8 Öffentliche Grünflächen**
- A 9 Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- A 10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- A 11 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- B 1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**
- B 2 Gestaltung von Einfriedungen**
- B 3 Gestaltung der unbebauten Flächen**
- B 4 Werbeanlagen**
- B 5 Antennen**

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Zu unterst Sauerborn“

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F.v. 08. Dez. 1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

- a. Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- b. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig und folglich nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- a. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf folgende Höchstgrenzen festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ)	:	0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ)	:	0,6
Zahl der Vollgeschosse	:	II

- b. Die zulässige GRZ darf durch die Grundfläche von:
 - 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

höchstens bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

- c. Die maximale Traufhöhe beträgt 5,00 m über natürlichem Gelände. Dabei ist immer von der höchsten Traufstelle auszugehen. Das natürliche Gelände beschreibt den Ist-Zustand der topographischen Gegebenheiten vor jeglicher Bebauung. Veränderungen des Geländes sind nur im erforderlichen Maße zulässig. Als Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung.

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

- a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind sowohl Einzel-, als auch Doppelhäuser zulässig. Einzelhäuser können durch Garagen verbunden sein.

A 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die vordere und rückwärtige Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.
- b. Die Flächen, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegen, sind nicht überbaubare Grundstücksflächen.

A 5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- a. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A 6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)

- a. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
- b. Je Wohneinheit ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei Garagen muß ein Stauraum vor der Garage von mindestens 5,0 m (gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur vorderen Grundstücksgrenze) eingehalten werden.

A 7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- a. Die als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzten Straßen dienen der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Die Straßen sind verkehrsberuhigt zu gestalten. Die Verkehrsberuhigung soll überwiegend durch großkronige Laubbäume erfolgen. Dabei beträgt die Gesamtstraßenraumbreite der Planstraße A 8,50 m und der Planstraße B 5,50 m.
- b. Der festgesetzte Wirtschaftsweg ist bereits Bestand und dient dem landwirtschaftlichen Verkehr.
- c. An der Einmündung der Planstraße B in die Planstraße A und an der Einmündung der Planstraße A in die Straße „Am Weinberg“ sind Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung straßenbegleitendes Grün festgesetzt. Diese Flächen sind mit niedrigen Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen.

A 8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- a. Entsprechend der Planzeichnung ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.

A 9. Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a. Ein- und Zufahrten sind mit Materialien zu befestigen, die eine Versickerung des Niederschlagswassers zulassen, z.B. Abstandspflaster, wassergebundene Decke oder Feinschotter.
- b. Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußweg sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszulegen.
- c. Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser (Dachwasser) ist getrennt vom Schmutzwasser abzufangen (Trennkanalisation).
- d. 30 % der privaten Grundstücksflächen sind landespflegerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt werden. Es sind mindestens 50 % heimische Laubgehölze und Bauerngartengehölze zu verwenden.

A 10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- a. Auf den privaten Grundstücken ist jeweils mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen, der dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Absterbens durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen ist.
- b. Als Straßenbegleitgrün sind im Bereich der Sichtdreiecke Sträucher aus standortgerechten Gehölzen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- c. Im Norden des Plangebietes ist eine 5 m breite Strauchhecke mit standorttypischen Gehölzen anzupflanzen.
- d. Der Kinderspielplatz ist zu mindestens 25 % durch Pflanzung von naturnahen Gehölzstrukturen mit Überhältern zu begrünen. Die Bepflanzung ist zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Randbereich ist die Fläche mit einer standortgerechten Strauchhecke einzugrünen.

A 11. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Geltungsbereich aufgenommene Gebüschzone/Weinbergsbrache ist zu erhalten, zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 6 LBauO.

B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 5 LBauO, § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- a. Dachform:
Als Dachformen sind Satteldächer und Walmdächer zulässig. Flachdächer sind unzulässig. Dies gilt auch für Garagen.
- b. Dachneigung:
Die Dachneigung darf nicht weniger als 25° und nicht mehr als 40° betragen.
- c. Dachaufbauten:
Zulässig sind Schleppgauben, Trapezgauben, Giebelgauben, Dachkerker, Spitzgauben und Walmgauben mit First. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten (Gauben) auf einer Dachseite darf die Hälfte der gesamten Dachflächenbreite nicht überschreiten.
- d. Dacheindeckung:
Die Dacheindeckung mit Wellastbestzement-Platten ist unzulässig.
- e. Dacheinschnitte:
Dacheinschnitte sind unzulässig.
- f. Kniestöcke
Kniestöcke sind bis max. 0,80 m zulässig.
- g. Fassaden- und Farbgestaltung baulicher Anlagen
Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft oder überwiegend mit grellen Farben, glänzenden Oberflächenstrukturen oder Effektputzen gestaltet werden. Verblendungen sowie die Verwendung von glasierten Materialien sind nicht gestattet. Zur flächenhaften Farbgebung sind nur helle Farben, gebrochene Farbtöne, Erdfarben oder Pastelltöne zulässig.

Fensterlose Wände sind ab einer Größe von 30 m² zu begrünen. Dies gilt auch für Anbauten und Garagen.

Garagen, die an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind in Höhe, Gestaltung und Farbe einander anzupassen.

B 2. Gestaltung von Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- a. Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Einfriedungen aus Maschendraht, Polyesterplatten oder ähnlichen Kunststoffen sind unzulässig.

B 3. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- a. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Hierzu sind überwiegend Pflanzen aus den Pflanzlisten zu verwenden.
- b. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.

B 4. Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- a. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse oder den Hausgiebeln.
- b. Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

B 5. Außenantennen (§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO)

- a. Antennenanlagen sind - wenn empfangstechnisch möglich - unter dem Dach anzubringen.
- b. Auf Gebäuden ist maximal eine Antenne oder Parabolspiegelantenne zulässig. Sie ist so anzubringen, daß sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht direkt einsehbar ist und die Gebäudehöhe nicht überschreitet.

Hinweise

Denkmalpflege

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes zu beachten. Die Arbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen. Gemäß § 17 DSchPflG sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden.

Baugrund

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

Ausgleich der Wasserführung

Gemäß den Bestimmungen der §§ 61/62 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflußverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen.

Im privaten Bereich kann dies durch den Bau von Zisternen, Muldenversickerungen o.ä. unterstützt werden.

Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, daß außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht einem Bebauungsplan als Baustand zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50 m zurückgesetzt werden.

Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 20 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Anlagenverordnung - VawS - vom 15.11.1983 wird hingewiesen.

Landespflge

Gemäß § 17 Landespflegegesetz sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflge im Bebauungsplan festzusetzen.

Grundlage hierfür ist der von der Gesellschaft für Ökologie- und Landschaftsplanung mbH (GÖL), Bad Kreuznach, erarbeitete Landespflegerische Planungsbeitrag vom 07. Dezember 1995.

Grundwasserverhältnisse

Zum Schutz gegen Vernässung ist eine Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o.ä. empfehlenswert.

1. Verkehrsgrün

Sträucher und Bodendecker

Zu pflanzende Arten:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cotoneaster spec.	Zwerg-Mispel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Rosa spec.	Rose

Sträucher, 2 x v, ohne Ballen, 60 - 100 cm

Gehölzschnitt: Erziehungsschnitt im 2. Jahr; Erhaltungs- und Pflegeschnitt ab dem 5. Jahr

Großkronige Laubbäume

Zu pflanzende Arten:

Tilia cordata	Winterlinde
Platanus x hispanica	Bastard-Platane
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Juglans regia	Nußbaum

Hochstämme, 3 x v., Stammumfang 14 - 16 cm (gemessen in 1,0 m Höhe über Erdrich)

2. Pflanzung einer Strauchhecke

Zu pflanzende Arten:

PC	Pyrus communis	Birne
QR	Quercus robur	Stiel-Eiche
CA	Corylus avellana	Hasel
CM	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
CS	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
EE	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
PS	Prunus spinosa	Schlehdorn
VL	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Bäume, 3 x v., mit Ballen, 250 - 300 cm, Stammdurchmesser 2,0 - 2,4 cm

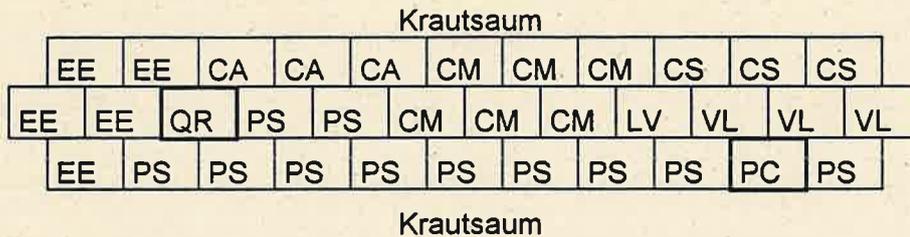
Sträucher, 2 x v, ohne Ballen, 60 - 100 cm

Überhälter sind in **fett** dargestellt.

Gehölzschnitt: Erziehungsschnitt im 2. Jahr, Erhaltungs- und Pflegeschnitt ab dem 5. Jahr

Entlang der Hecke ist ein 1,0 m breiter Krautsaum anzulegen.

Pflanzschema:



Ein Kasten entspricht einer Fläche von 1,5 - 1,0 m.

3. Private Grundstücksfläche, Kinderspielplatz

Im Bereich des Kinderspielplatzes ist auf die Verwendung von ungiftigen Arten ☺ zu achten.

a) Großkroniger Laubbaum, hochstämmige Obstbäume

Acer platanoides	Spitzahorn	☺
Carpinus betulus	Hainbuche	☺
Juglans regia	Walnuß	☺
Malus domestica	Apfelbaum	☺
Prunus domestica domestica	Zwetschge	☺
Prunus avium juliana	Süßkirsche	☺
Prunus padus	Traubenkirsche	
Pyrus communis	Birnbaum	☺
Quercus robur	Stieleiche	
Sorbus torminalis	Elsbeere	
Tilia cordata	Winterlinde	

b) Sträucher, Heckengehölze, sonstige Bäume

Cornus mas	Kornel-Kirsche	☺
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	
Corylus avellana	Haselnuß	☺
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	☺
Betula pendula	Hängebirke	☺
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	
Prunus cerasifera	Kirschpflaume	
Prunus cerasus	Sauerkirsche	☺
Prunus domestica italica	Reineclaude	☺
Prunus domestic syriaca	Mirabelle	☺
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	☺
Viburnum lantana	Wasserschneeball	

c) Straßenbäume

Tilia cordata	Winter-Linde	
Platanus x hispanica	Bastard-Platane	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	☺
Juglans regia	Nußbaum	☺

d) Wandbegrünung

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt	
Polygonum aubertii	Knöterich	
Vitis vinifera	Weinrebe	