



---

# Bebauungsplan

## „Hinter der Kirche“

### Inhalt:

I. Plan

(S. 2)

II. Textliche Festsetzung

(S. 3 - 18)

# GEMEINDE OBERNDORF

## BEBAUUNGSPLAN "HINTER DER KIRCHE"



- LEGENDE**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs.1 BauBf
  - Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauBf, Nr.2 BauBf
    - WA Allgemeines Wohngebiet B 4 BauVG
  - Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauBf, Nr.2 BauBf
    - GFZ §5 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
    - GRZ §3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
    - II Zahl der Vollgeschosse
    - 25°-40° Dachneigung
  - Bauweise, Baufinden, Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr.1 BauBf, Nr.2 BauBf
    - offene Bauweise
    - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - Baugrenze
  - Verkehrsf lächen § 9 Abs.1 Nr.1 BauBf, Nr.2 BauBf
    - Straßenverkehrsf lächen
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Verkehrsf lächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung § 9 Abs.1 Nr.1 BauBf, Nr.2 BauBf
    - F Fissung
  - Ein- bzw. Ausfahrten und Ausschnitt anderer Flächen an den Verkehrsf lächen § 9 Abs.1 Nr.1 BauBf, Nr.2 BauBf
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Hauptersorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs.1 Nr.1 BauBf, Nr.2 BauBf
    - oberirdisch
  - Fläche für Landwirtschaft § 9 Abs.1 Nr.1 BauBf, Nr.2 BauBf
    - Fläche für die Landwirtschaft
  - Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.1 BauBf, Nr.2 BauBf
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Flächen mit Vorkehrungen zum Schallschutz (passive Schallschutzmaßnahmen) § 9 Abs.1 Nr.1 BauBf, Nr.2 BauBf
  - SONSTIGE PLANZEICHEN
    - Mt Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bestehende Flächen § 9 Abs.1 Nr.1 BauBf, Nr.2 BauBf
    - LR 1 Leitungsrecht
  - KENNZEICHEN
    - bestehende Grundstücksgrenze
    - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
    - Flurstücknummer
    - Maßangaben in Meter
    - Höhenangaben in Meter
    - Sichtswinkel

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Gemeinderat hat am 09. Dezember 2002 nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauBf die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
  - Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauBf am 12. Juni 2003 in Wochenblatt - Geschäftsanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.
  - Die vorgesehene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauBf ist in der Weise durchgeführt worden, dass den Bürgern Gelegenheit gegeben wurde, in der Zeit vom 12. Juni 2003 bis 11. Juli 2003 in den Planentwurf einzusehen, zu erörtern und sich darüber zu äußern.
  - Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauBf über die Planung mit Schreiben vom 26. Juni 2003 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen innerhalb eines Monats aufgefordert worden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauBf in der Zeit vom 5. Juli 2004 bis 31. August 2004 öffentlich ausgestellt worden. Ort und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauBf am 11. Juni 2004 mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht worden, dass während der Auslegung Anregungen vorgebracht werden können.
  - Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 Abs. 1 Satz 3 BauBf mit Schreiben vom 18. Juni 2004 von der Auslegung benachrichtigt worden.
  - Die freigelegten Anregungen sind von Gemeinderat in der Sitzung vom 11. Januar 2005 geprüft worden. Das Ergebnis ist denjenigen die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 25. Februar 2005 mitgeteilt worden.
  - Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenerklärung und Textliche Festsetzungen) nach § 10 BauBf in der Sitzung vom 11. Januar 2005 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Baugrund nach §§ 10 BauBf wurden in der Sitzung vom 11. Januar 2005 getrennt vom Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Ortsatzung beschlossen.
  - Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauBf - Ausfertigung
 

Der Bebauungsplan bestehend aus: Textlichen Festsetzungen, Begründung, Landesfleppischer Planungsbefrag und Sitzung, stimmt in allen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und in Anzahl der Verhandlungsmengen als Einzel-Übersicht (Wochenblatt - Geschäftsanzeiger) veröffentlicht.

I. Fortigung

Info	Änderung	Datum	Zustimm.

Genehmigt  
 mit Verfertigung vom: 28.05.  
 Nr.: 020/05  
 § 10 Abs. 3 BauBf, Nr. 2 BauBf  
 2005

Oberndorf, den 18.03.2005  
  
 Ortsbürgermeister

Oberndorf, den 18.03.2005  
  
 Ortsbürgermeister

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe. Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Auftraggeber:	Auftraggeber:
GEMEINDE OBERNDORF	GEMEINDE OBERNDORF
Projekt:	Projekt:
BEBAUUNGSPLAN "HINTER DER KIRCHE"	BEBAUUNGSPLAN "HINTER DER KIRCHE"
Entwerfer/Verfasser:	Entwerfer/Verfasser:
INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT	INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT
Bearbeiter: Da.	Datum: Januar 2005
Gezeichnet: D. Wäppler	Projektnr.: 1-3000
Geprüft: [Signature]	Blattgröße: 115 x 60
	Blätter: 2/3

Beauftragte Ingenieure für Bauplanung und Umweltschutz  
**INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT**  
 Horbacherweg 5, 67896 Rockenhausen, Telefon: 0 63 61/92 15 - 0, Telefax: 0 63 61/92 15 33

Beilage 1.0

**Gemeinde Oberndorf**  
**Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel**  
**Donnersbergkreis**

**Bebauungsplan**  
**„Hinter der Kirche“**

**1.0 Begleitheft zum Bebauungsplan**  
**Textliche Festsetzungen**

**Auftraggeber:**



*Bernhardt*

.....  
**Gemeinde Oberndorf**

Entwurfsersteller:



.....  
**Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt**  
**Rockenhausen im Januar 2005**

**INHALTSVERZEICHNIS TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

<b>A</b>	<b>BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ENTSPRECHEND DEN VORSCHRIFTEN DES BAUGB I.D.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 27. AUGUST 1997 (BGBL. S. 2141) BGBL. III/FNA 213-1 .....</b>	<b>3</b>
A 1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 1 - 15 BAUNVO) .....	3
A 2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 16 - 21A BAUNVO).....	3
A 3	BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, I. V. M. § 22 BAUNVO) .....	3
A 4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V. M. § 23 BAUNVO).....	4
A 5	NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I. V. M. § 14 BAUNVO).....	4
A 6	STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 21A BAUNVO) .....	4
A 7	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§9 ABS. 1 NR.6 BAUGB) ...	4
A 8	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB) .....	5
A 9.	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB) .....	5
A 10	ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 11 BAUGB) .....	5
A 11	FÜHRUNG VON VERSORGENSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB).....	5
A 12	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 ABS. 1 NR. 18 BAUGB).....	5
A 13	FLÄCHEN MIT VORKEHRUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB).....	5
A 14	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB).....	6
A 15	MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB) .....	6
A 16	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A UND ABS. 6 BAUGB).....	7
A 17	AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 26 BAUGB).....	7
A 18	SICHTDREIECKE (§ 9 ABS. 6 BAUGB) .....	7
<b>B</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO.....</b>	<b>8</b>
B 1	ÄUßERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN .....	8
B 2	GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN .....	9
B 3	GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN .....	9
B 4	WERBEANLAGEN.....	10
	HINWEISE:.....	11
	ANHANG:.....	13
	PFLANZLISTE ZUR NATURNAHEN BEGRÜNUNG DES PLANGEBIETES .....	13

**Genehmigt**

mit Verfügung vom: 3.5.05

Az.: 610 · 13

Kreisverwaltungsamt Kirchheimbolanden, den 3.5.05

Kreisverwaltung Donnersbergkreis



*[Handwritten signature]*

---

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### ZUM BEBAUUNGSPLAN „HINTER DER KIRCHE“

---

#### **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141) BGBl. III/FNA 213-1**

---

##### **A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**

- a. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird für alle Teilbereiche als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) (4 BauNVO) festgesetzt.

##### **A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**

- a. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

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

- b. Die jeweils zulässige GRZ darf durch die Grundfläche von:  
Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,  
bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- c. Bei Ausführung von zwei Vollgeschossen, ist das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubauen.

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

- a. Für den Geltungsbereich wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.
- b. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- a. Die überbaubare Grundstücksfläche ist 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 Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche.
- c. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen maximal zu 25 % versiegelt werden.

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

- a. Nebenanlagen dürfen eine Grundfläche von maximal 25m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten. Die Firsthöhe solcher Nebenanlagen ist auf 4,50 m über natürlichem Gelände begrenzt.
- b. Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

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

- a. 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.
- b. Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**A 7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)**

- a. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird je Baugrundstück die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei beschränkt.

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

- a. Die Planstraßen A und B werden als Verkehrsflächen mit einer Gesamtstraßenraumbreite von 5,5 m festgesetzt.

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

- a. Der Fußweg dient der fußläufigen Erschließung des Gebietes und ist in einer Breite von 2,0 m auszubauen.

**A 10 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)**

- a. Entlang des in der Planzeichnung gekennzeichneten Abschnitts dürfen keine Ein- und Ausfahrten zum Grundstück errichtet werden.

**A 11 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

- a. Zur oberirdischen Führung der 20 kV-Stromleitung wird zusätzlich ein Leitungsrecht L1 (Sicherheitsstreifen) mit beidseitig je 11,0 m, gemessen von der Leitungsachse, festgesetzt. Die Planung der Gebäude und die Nutzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Sicherheitsstreifens ist mit dem Stromversorgungsunternehmen abzustimmen, damit die Sicherheitsabstände eingehalten werden können.

**A 12 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

- a. Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

**A 13 Flächen mit Vorkehrungen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- a. Die in der Planzeichnung mit **S** festgesetzten Bereiche sind erhöhte Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden beträgt das erforderliche resultierende Schalldämmmaß erf.  $R'_{w, res}$  40 dB. .

**A 14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- a. Für die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen wird ein Leitungsrecht LR1 zugunsten des Versorgungsunternehmens zur Führung einer oberirdischen 20 kV-Leitung festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Schutzstreifens dürfen keine Hochbauten und Bepflanzungen mit größeren Sträuchern oder Bäumen errichtet bzw. angelegt werden.
- b. Die im zeichnerischen Teil mit LR 2 gekennzeichneten Flächen dienen der Ableitung von Oberflächenwasser des zweiten Bauabschnittes in den Retentionsraum zugunsten der Erschließungs- und Versorgungsträger in einer Breite von 4,0 m. Die Ausführung bleibt im Rahmen der übrigen Festsetzungen dem Bauentwurf überlassen. Der festgesetzte Streifen ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten und für mögliche Arbeiten zugänglich zu halten.

**A 15 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- a. Um die Versiegelung auf den privaten Grundstücken zu begrenzen, sind zur Befestigung von Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o.ä. zu verwenden.
- b. Im Plangebiet ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen. Das anfallende Oberflächenwasser ist von den Grundstückeigentümern auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu verwerten. Von den Grundstückeigentümern ist ein Rückhaltevolumen von 50l je Quadratmeter versiegelter Grundstücksfläche vorzusehen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist als Brauchwasser zu nutzen.
- c. Im Plangebiet befindlicher Oberboden ist gemäß § 202 BauGB und DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung und Vermischung des Oberbodens mit Erdaushub oder Baumaterial sowie die Verdichtung durch Baufahrzeuge ist unzulässig. Abgeschobener Boden ist auf dem Grundstück zwischenzulagern.
- d. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- e. Fensterlose Fassaden ab einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Dies gilt auch für Anbauten und Garagen. Für die Begrünung sind Kletterpflanzen zu verwenden.



- f. Im südöstlich gelegenen Randbereich des Baugebietes und auf der Fläche zwischen Friedhof und bestehendem Fußweg ist eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese anzulegen.
- g. Der Randbereich im Nordosten ist mit einer mehrstufigen, freiwachsenden Hecke mit heimischen Sträuchern anzulegen. Dabei ist der Abstand zur Hochspannungsleitung von 11 m einzuhalten.

**A 16 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)**

- a. Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft sind unter Verwendung von heimischen, standortgerechten Strauch- und Baumarten zu bepflanzen (vgl. Artenliste landespflegerischer Planungsbeitrag). Im Bereich der Hochspannungsleitung sind die Maßgaben der Festsetzungen A11 und A13 zu beachten.
- b. Auf den privaten Grundstücksflächen ist mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.
- c. Im öffentlichen Verkehrsraum der Planstraße A sind mindestens 4 standortgerechte hochstämmige Laubbäume gemäß Artenliste im Anhang zu pflanzen.

**A 17 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

- a. Abböschungen zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind auf privaten Grundstücken zu dulden.  
Die Böschungsflächen sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern.
- b. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind mit einer Neigung von 1 : 1,5 anzulegen.

**A 18 Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- a. Die Sichtdreiecke nach RAS-K-1 sind von Bewuchs und Bebauung über 0,80 m freizuhalten.

---

**B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO.**

---

Hinweis: Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO werden getrennt vom Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als eigenständige Ortssatzung beschlossen und gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

**B 1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen****a. Dachform:**

Für Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen. Flachdächer sind unzulässig.

**b. Dachneigung:**

Die Dachneigung der Haupt- bzw. Wohngebäude wird von 25° - 40° festgesetzt.

**c. Dachaufbauten:**

Dachaufbauten (Gauben) dürfen nicht breiter als 1/3 der Dachflächenbreite sein. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten auf einer Dachseite darf die Hälfte der gesamten Dachflächenbreite nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen den einzelnen Dachgauben muß mindestens die Hälfte ihrer Breite betragen. Zulässig sind SchlepPGAuben, Giebelgauben, Dacherker, Spitzgauben und Walmgauen mit First.

**d. Dacheindeckung:**

Bei der Dacheindeckung sind rote und rotbraune Farbtöne sowie Schiefereindeckungen zulässig. Dacheindeckungen von Dachflächen, die in einer durchgehenden Flucht verlaufen und Dacheindeckungen von Haupt- und Nebengebäuden sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

**e. Kniestöcke**

Kniestöcke sind bis max. 1,0 m zulässig.

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

f. **Fassaden- und Farbgestaltung baulicher Anlagen**

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft und überwiegend mit grellen Farben, glänzenden Oberflächenstrukturen und/oder Effektputzen (kontrastierende Farbeinstreuung, Glimmer- und Glaseinschlüsse etc.) gestaltet werden.

Weiterhin unzulässig sind Kunststoff-, Blech- und Keramikplatten. Zur flächenhaften Farbgebung sind nur helle Farben, gebrochene Farbtöne, Erdfarben oder Pastelltöne zulässig.

Zur Nutzung der Sonnenenergie sind auch transparente Gebäudefassaden und Anbauten (Wintergarten) zulässig.

g. **Garagen**

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

**B 2 Gestaltung von Einfriedungen**

- a. Entlang der Planstraße „A“ und „B“ sind Einfriedungen bis zu 50 cm Höhe zulässig, sofern sie aus Holz oder Naturstein (bzw. Natursteinnachbildung) errichtet werden.
- b. Als Einfriedungen der Grundstücke sind entlang der übrigen Verkehrsflächen nur Hecken aus Laubgehölzen oder Holzzäune zulässig.
- c. In den seitlichen und rückwärtigen Bereichen der Grundstücke, die vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind, sind auch andere als die angegebenen Einfriedungen zulässig.

**B 3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

- 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. Bevorzugt ist 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.
- c. Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Höher erforderliche Stützmauern sind terrassenförmig anzulegen. Es sollten möglichst Natursteine verbaut werden.

- d. Die bei Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken anfallenden Erdmassen sind nach Möglichkeit zur Gestaltung der unbebauten Flächen zu verwenden.

#### **B 4 Werbeanlagen**

- a. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dächern oder an Hausgiebeln.
- b. Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

---

**Hinweise:**

---

**a. Kulturdenkmäler/Archäologische Denkmalpflege**

Gemäß § 17 DSchPflG - Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden. Die Fundstelle ist, soweit als möglich, unverändert zu lassen und Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden ist der Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsausgrabungen entsprechend der heutigen archäologischen Forschung durchgeführt werden können.

Ausführende Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 hinzuweisen.

**b. 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.

**c. Wassergefährdende Stoffe**

Auf die Vorschriften des § 20 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Anlagenverordnung - VawS - vom 01.02.1996 i.V.m. der ersten Änderung der Anlagenverordnung vom 09.06.2000 wird hingewiesen.

**d. Baugrund**

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

**e. 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.

Die Gemeinde beabsichtige entsprechende Bindungen in die Verkaufsverträge der Grundstücke zu integrieren. Danach sind lediglich die Zisternenüberläufe an die öffentlichen Retentionsräume anzuschließen.

**f. Regenwassernutzung**

Im Baugebiet soll das anfallende Oberflächenwasser zu Brauchwasserzwecken genutzt werden. Es ist vorgesehen je Quadratmeter versiegelter Grundstücksfläche ein Rückhaltevolumen von 50 l auf dem Grundstück zu schaffen. Dies kann in Form von Zisternen geschehen in denen das Regenwasser gesammelt und einer Nutzung als Brauchwasser (Toilettenspülung etc.) im Haushalt zugeführt werden kann.

Darüber hinaus sollten weitere Retentionsmöglichkeiten auf den Grundstücken ausgeschöpft werden.

**g. Landwirtschaft**

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Im direkten Umfeld ist von möglichen, wenn auch geringen (Immissionsgutachten) Immissionen auszugehen.

**h. Sonstige Gewerbebetriebe und Einrichtungen**

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Landmaschinenhandel, ein Umspannwerk sowie die Simultankirche in Oberndorf.

Auch hiervon können zeitweise Immissionen ausgehen, die entsprechen des Immissionsgutachtens ebenfalls als vereinbar mit den Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes sind.



---

**Anhang:**

---

**Pflanzliste zur naturnahen Begrünung des Plangebietes****Bäume 1. Ordnung**

Stieleiche	(Quercus robur)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus exelsior)
Walnuss	(Juglans regia)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Hybridulme	(Ulmus „Plantijn“, resistent gegen Ulmenkrankheit)

**Bäume 2. Ordnung**

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Blumen-Esche	(Fraxinus ornus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Steinweichsel	(Prunus mahaleb)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Speierling	(Sorbus domestica)
Eisbeere	(Sorbus torminalis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

**Sträucher**

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Weißer Hartriegel	(Cornus alba)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)



Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Faulbaum	(Rhamnus catharticus)
Blut-Johannisbeere	(Ribes sanguineum)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hundsrose	(Rosa canina)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)
Bibernellrose	(Rosa spinosissima)
Essigrose	(Rosa gallica)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)

#### Bodendecker

Pfaffenhütchen	(Euonymus fortunei)
Storchschnabel	(Geranium macrorrhizum „Spessart“)
Efeu	(Hedera helix)
niedr. Johanniskraut	(Hypericum calycinum)
niedr. Liguster	(Ligustrum vulgare „Lodense“)
Hainsimse	(Luzula sylvatica)
Fingerstrauch	(Potentilla fruticosa)
Glanzrose	(Rosa nitida)
Bibernellrose	(Rosa pimpinellifolia)
Apfelrose	(Rosa rugosa)
Strandrose	(Rosa rugotida)
Immergrün	(Vinca minor)

#### Kletterpflanzen

Gemeine Waldrebe	(Clematis vitalba)
Waldreben Arten	(Clematis spec.)
Efeu	(Hedera helix)
Hopfen	(Humulus lupulus)
Kletterhortensie	(Hydrangea petiolaris)
Jelänger-Jelieber	(Lonicera caprifolium)
Mauerwein	(Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“)

Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“)
Köterich	(Polygonatum aubertii)
Kletterrosen	(Rosa spec.)
Zaunwicken	(Vicia sepium)
Weinrebe	(Vitis spec.)
Blauregen	(Wisteria sinensis)

#### **Pflanzenliste für regionaltypische Obstbaumhochstämme**

Pflanzung je Sorte mind. 2 Stück. Die Sorten Ontario und Clapps Liebling sind als Pollenspender anzupflanzen.

**Äpfel:** Berlepsch, Goldpamäne, James Grieve, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Gewürzluiken, Schöner aus Boskoop, Bohnapfel, Gelber Edelapfel, Geflammtter Kardinal, Winterrambour, Coulons Renette

**Kirschen:** Geisepiter, Burlat, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpelkirsche;

**Birnen:** Gräfin v. Paris, Gute Luise, Clapps Liebling, Williams Christbirne

**Wildobstarten:** Speierling, Elsbeere, Wildapfelarten, Vogelkirsche, Wildbirne