



---

# Bebauungsplan

## „Römerhof II. Änderung“

### Inhalt:

I. Plan (S. 2)

II. Textliche Festsetzungen (S. 3 - 22)

WA <sub>1</sub>	II	GRZ 0,3	GFZ 0,6	TH max.: 5,10 m
WA <sub>2</sub>	II	GRZ 0,3	GFZ 0,6	TH max.: 5,60 m
WA <sub>3</sub>	II	GRZ 0,3	GFZ 0,6	TH max.: 6,60 m



**LEGENDE**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
  - GFZ 0,6 Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
  - GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
  - II Zahl der Vollgeschosse
  - TH max.: 4,0 m Traufhöhe als Höchstmaß
  - 28°-45° Dachneigung
  - SD, PD Dachform (Satteldach, Pultdach)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - offenen Bauweise
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsräume (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
  - WI Wirtschaftsweg
  - F Fussweg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.13, 14 und Abs.6 BauGB)
  - Flächen für Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
  - Abwasser
  - Elektrizität
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
  - unterirdisch / Wasserleitung
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
  - öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung
  - Spielplatz -naturnah-
- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
  - 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 (§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)

- Anpflanzen von:
    - Bäume
  - Erhalten von:
    - Bäume
  - SONSTIGE PLANZEICHEN
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauGB)
  - KENNZEICHNUNGEN
    - bestehende Grundstücksgrenze
    - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
    - Maßangaben in Meter
    - entfallende Bäume
    - Firstrichtung
    - Sichtdreieck
- Hinweis: Es gelten die Festsetzung gemäß Plandarstellung und Anschrieb in Verbindung mit den Textlichen Festsetzungen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat hat am 22.12.2004 nach §2 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
  - Der Beschluss den Bebauungsplan zu ändern, ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 22.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
  - Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise durchgeführt worden, dass den Bürgern Gelegenheit gegeben wurde, in der Zeit vom 03.02.2005 den Planentwurf einzusehen, zu erörtern und sich darüber zu äußern.
  - Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind nach §4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 08.02.2005 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach §3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 24.03.2005 bis 29.04.2005 öffentlich ausgelegt worden. Ort und Dauer der Auslegung sind nach §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Rockenhausen mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht worden, dass während der Auslegung Anregungen vorgebracht werden können.
  - Die Träger öffentlicher Belange sind nach §3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 29.03.2005 von der Auslegung benachrichtigt worden.
  - Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen sind vom Stadtrat in der Sitzung vom 14.07.2005 geprüft worden. Das Ergebnis ist denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.
  - Der Stadtrat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenerläuterung und Textliche Festsetzungen) nach §10 BauGB in der Sitzung vom ..... als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung bekanntgemacht.
- Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß §88 LBauO wurden in der Sitzung vom ..... getrennt vom Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Ortssatzung beschlossen.

Rockenhausen, den 28.7.05  
  
 Stadtbürgermeister

9. Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung - Ausfertigung  
 Der Bebauungsplan bestehend aus: Textliche Festsetzungen, Begründung und Satzung, stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Rockenhausen veröffentlicht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Rockenhausen, den 28.7.05  
  
 Stadtbürgermeister

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes "Am Römerhof" in der Stadt Rockenhausen ist das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414).

Index	Änderung	Datum	Zeichen

*Arbeitsexemplar*

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

**Auftraggeber:** DONNERSBERGER KONZEPTE Vermögensberatungs GmbH & Co. Immobilienprojekte KG

**Projekt:** BEBAUUNGSPLAN "AM RÖMERHOF" 2. ÄNDERUNGSPLANUNG IN DER STADT ROCKENHAUSEN

**Entwurfsverfasser:** [Logo]

**Titel:** BEBAUUNGSPLAN

Bearbeitet: A. Abt	Datum: Juni 2005	Maßstab: 1:1000	Blatte: 2,0
Gezeichnet: D. Wagner	Projekt-Nr.: R 05 017 E/R	Blattgröße: 135 / 55	Blatt-Nr.: 2,01
Geprüft:			

Beratende Ingenieure für Bauwesen und Umweltschutz  
**INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT**  
 Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen, Telefon: 0 63 61/92 15 - 0, Telefax: 0 63 61/92 15 33

**Donnersberger Konzepte Vermögensberatungs GmbH & Co.**  
**Immobilienprojekte KG**  
**Stadt Rockenhausen**  
**Verbandsgemeinde Rockenhausen**  
**Donnersbergkreis**

## **Bebauungsplan "Am Römerhof" 2. Änderungsplanung**

### **Bebauungsplan**

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

**Bauherr:**

  
.....  
Axel Heinz Beckert  
Präsident  
Stadt Rockenhausen

**Entwurfsverfasser:**



.....  
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt  
Rockenhausen im Juni 2005

## **Textliche Festsetzungen**

### **Gliederung:**

#### **A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- A 1. Art der baulichen Nutzung
- A 2. Maß der baulichen Nutzung
- A 3. Bauweise
- A 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- A 5. Stellung der baulichen Anlagen
- A 6. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- A 7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude
- A 8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A 9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- A 10. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- A 11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- A 12. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - A 12.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - A 12.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - A 12.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - A 12.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - A 12.5 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- A 13. Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- A 14. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

#### **B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

- B 1. Dächer
  - B 1.1 Dachform und -material
  - B 1.2 Dachneigung
  - B 1.3 Dachaufbauten
- B 2. Fassaden
  - B 2.1 Materialien
- B 3. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- B 4. Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen
- B 5. Einfriedungen
- B 6. Werbeanlagen
- B 7. Mülltonnenabstellplätze

**C Hinweise**

- C 1. Denkmalschutz
- C 2. Baugrund
- C 3. Entwässerung im Bereich der K 12
- C 4. Hinweise zur Oberflächenentwässerung
- C 5. Grundwasserverhältnisse
- C 6. Wassergefährdende Stoffe
- C 7. Stromversorgung
- C 8. Telekommunikation

**Anhang**

**Pflanzlisten**

## A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### **A 1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. BauGB i. V. m. § 4 BauNVO )

Für das Baugebiet wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgelegt.

Zulässig gemäß § 4 (2) BauNVO sind:

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

Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Hierfür ist nördlich der K 12 eine entsprechend große Grundstücksfläche vorgehalten, die jedoch auch in Wohngrundstücke aufteilbar ist.

Weitere Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

### **A 2. Maß der baulichen Nutzung**

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse für die verschiedenen Teilbereiche des Bebauungsplangebietes wird wie folgt festgesetzt:

WA 1 bis WA 5	II
---------------	----

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 16 BauNVO i. V. m. § 17 (1) BauNVO in den gekennzeichneten Teilbereichen nachfolgende Werte nicht übersteigen.

WA 1, WA 2, WA 3, WA 4	0,3
WA 5	0,4

Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf in den verschiedenen Teilbereichen des Bebauungsplangebietes folgende Werte nicht übersteigen.

WA 1, WA 2, WA 3, WA 4	0,6
WA 5	0,8

Die Traufhöhe wird für die einzelnen Teilbereiche wie folgt festgelegt:

Teilgebiet	Traufhöhe
WA 1	max. 5,10 m
WA 2	max. 5,60 m
WA 3	max. 6,60 m
WA 4	max. 7,40 m
WA 5	max. 8,50 m

Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrserschließungsfläche und Baugrundstück.

### **A 3. Bauweise**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

In den Teilbereichen WA 1 bis WA 5 des Plangebietes wird die Bauweise als offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. In den Bereichen WA 1 bis WA 4 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **A 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

**A 5. Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

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

Nebenfirstrichtungen (Firstlänge 1/3 der Hauptfirstrichtungen) sind zulässig.

Zur Optimierung der passiven oder aktiven Solarenergienutzung ist eine Abweichung von der in der Planzeichnung vorgegebenen Hauptfirstrichtung bis max. 30 Grad in Ost-West-Ausrichtung der Hauptfirstrichtung zulässig.

**A 6. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 21 a BauNVO)

Garagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch innerhalb der nicht überschaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Mindestabstand der Vorderkante Garage/Carport zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,00 m betragen. Garagen im Untergeschoss von Gebäuden sind nur bis zu einer Rampenneigung von 12 % zulässig.

**A 7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

**A 8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

**A 9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 (1) Nr. 13 i. V. m. 21 BauGB)

Trinkwasserversorgung:

Zur Sicherung der im westlichen Bereich des Baugebietes verlaufenden Trinkwasserleitung ist nördlich der K 12 zugunsten des Wasserversorgungsverbandes Westpfalz ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Erschließungssicherheit:

Zugunsten der Stadt und der Versorgungsträger werden Teilflächen der Parzelle 3373/19 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

**A 10. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Schutz des Vorfluters

Zum Schutz des Vorfluters ist eine beidseits des Schelmesgrabens verlaufende, 10m breite, von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Diese Fläche ist gleichzeitig von Auffüllungen freizuhalten, um den Vorfluter in seinem derzeitigen Bestand zu sichern. Innerhalb dieser Flächen dürfen keine Mauern zur Einfriedung des Grundstückes, Stützmauern, Flächenüberbauungen oder Flächenversiegelungen erfolgen.

Hinweis:

Einfriedungen innerhalb des 10m Streifens bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Bezüglich der Zulässigkeiten von Einfriedungen innerhalb des 5m Streifens am Rand des Gewässers ist die Festsetzung A 12.3 b zu berücksichtigen.

**A 11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen den Verkehrslärm sind bei der Errichtung und Änderung von Wohnnutzungen oder sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen bei den zur K 12 orientierten Fassaden Schallschutzvorkehrungen zu treffen.

Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume müssen gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z. B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten wird.

Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB (A) und vergleichbaren Räumen um 10 dB (A) höher liegen.

Hinweis:

Angaben zu den Immissionspegeln sind in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Es wird empfohlen, Fenster der Schallschutzklasse II einzubauen.

**A 12. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

**A 12.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

a) Die bedeutsamen Gehölzstrukturen entlang des in der Mitte des Plangebietes in Ost-West-Richtung verlaufenden Grabens sollen erhalten und geschützt werden. Sie sind daher im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Abgängige Bäume sind durch neue Bäume aus der Artenliste D (2 x verpflanzt), abgängige Sträucher aus der Artenliste E (2 x verpflanzt) zu ersetzen.

b) Parzelle 2495 (Parzelle südwestlich des Wohnbaugebietes) ist zur Erzielung des notwendigen landespflegerischen Ausgleiches durch Pflanzmaßnahmen aufzuwerten. Sie ist daher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" festgesetzt. Das Grünland ist umzuwandeln und unter extensiver Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflanzung dieser Fläche sind Hochstämme (Obstbäume, 2 x verpflanzt, 10 cm bis 12 cm Stammumfang) gemäß den Empfehlungen zum Streuobstanbau in Rheinland-Pfalz aus-

zuwählen und in Gruppen oder Reihen (im Durchschnitt 1 Stück/15 x 15 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die weitere Bepflanzung dieser Fläche ist entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen eine geschlossene Gehölzfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Artenliste C, 1 Stück/m<sup>2</sup>).

- c) Für die Ausgleichsfläche entlang des geplanten Ortsrandes südlich des in der Mitte des Plangebietes verlaufenden Grabens (Zweckbestimmung "Streuobstwiese") sind die gleichen Aufwertungsmaßnahmen zu treffen wie für die oben geschilderte Fläche.

### **A 12.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- a) Materialien von Stellplätzen und Zuwegungen

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

- b) Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist ein Kinderspielplatz anzulegen. Um eine hohe Durchgrünung der Fläche zu gewährleisten, sind auf 20 % der Fläche Gehölzpflanzungen anzulegen.

### **A 12.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- a) Erhaltung des Baumbestandes an der K 12 und der öffentlichen Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 25 b i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die bestehenden Gehölzstrukturen im Bereich der Anbindung von Wohnungsgrundstücken und der Planstraße A an die K 12 sind bis auf die gekennzeichneten Bäume zu erhalten.

Hinweis:

Die Baumstandorte dürfen zugunsten von Infrastrukturmaßnahmen im Standort verändert werden (verpflanzen/Ersatzpflanzung).

Die Bäume innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Regenwasserbewirtschaftungsflächen) sind zu erhalten.

- b) In dem beidseitig entlang des Schelmesgrabens festgesetzten 5m breiten Streifen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der derzeitige Bestand zu erhalten und vor Veränderungen zu schützen. Eine Bebauung, Geländeregulierung, Nutzungsänderung oder Einfriedung innerhalb des 5m Streifens ist nicht zulässig. Die Fläche ist bei Baumaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken vor Beeinträchtigung und Veränderung zu schützen.
- c) Erhaltung von Bäumen auf den privaten Grundstücken

Die im westlichen Plangebiet als zu erhaltende Bäume festgesetzten Streuobstbestände sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Obstbäume (Hochstämme, 2 x verpflanzt) zu ersetzen.

#### **A 12.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 (1) 25 a i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- a) Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Flächen

Auf den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen entlang des in der Mitte des Plangebietes verlaufenden Grabens sowie auf der öffentlichen Grünfläche im Norden des Plangebietes, auf denen geschlossene Gehölzpflanzungen anzulegen sind, sind für die Bepflanzung Heister, 100 cm bis 150 cm, aus der Artenliste B 1 und Sträuchern 40/60 cm bis 100/150 cm, aus der Artenliste C und eine geschlossene Gehölzpflanzung mit im Durchschnitt einem Exemplar pro 2,5 m<sup>2</sup>, unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

- b) Bäume in Straßenraum

Für Bepflanzungen im Straßenraum sind Bäume (3 x verpflanzt, 14 cm bis 18 cm Stammumfang) aus der Artenliste A auszuwählen.

c) Bäume auf den privaten Grundstücken

Je Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum (2 x verpflanzt, 10 cm bis 12 cm Stammumfang) aus den Artenlisten B (1 und 2) in der Vorgartenzone zu pflanzen. Zulässig sind auch Bäume der Artenliste A.

d) Begrünung der privaten Grundstücke

Bei der Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste C zu entnehmen.

Monoton aufgereichte Pflanzungen mit Coniferen (Nadelgehölze), wie z. B. Thuja (Lebensbaum) sind unzulässig.

e) Fassadenbegrünung

(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Je Wohngebäude sind mindestens zwei Sträucher zur Begrünung der Außenwandflächen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

f) Als Pflanzfläche sind Beete von mindestens 2 m<sup>2</sup> Größe anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

**A 12.5 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen werden den Grundstückseigentümern anteilmäßig nach der überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet.

**A 13. Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf die Flächen für Regenrückhaltung sind kaskadenartige Mulden zu profilieren.

Um die Verdunstung zu begünstigen, sind Bepflanzungen vorzugsweise zu den Rändern der Fläche mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste C und D anzulegen. Die verbleibenden Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen.

**A 14. 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.
- b. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind mit einer Neigung von 1:1,5 anzulegen.

## **B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **Hinweis:**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird.

Die Ermächtigung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6.91 -).

### **B 1. Dächer**

#### **B 1.1 Dachform und -material**

Die Dächer der Wohngebäude im Plangebiet sind als Sattel-, Pult- oder Krüppelwalmdächer auszuführen und mit Ziegeln oder Dachbetonsteinen der Farbe naturrot bis rotbraun zu decken.

Bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf der Höhenversatz 1,00 m nicht überschreiten.

Als Dachform der Garagen sind Sattel- oder Flachdächer mit Dachbegrünung (Substratdicke mindestens 5 cm) zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen in Dachflächen integriert werden. Glasflächen in der Dachfläche zur Besonnung von Wohn-, Aufenthaltsräumen und Freiflächen sind bis zu 30 % der Dachfläche zulässig.

#### **B 1.2 Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung wird wie folgt festgelegt:

WA 1 bis WA 5	28° – 45°
---------------	-----------

Die Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden kann auf 20° reduziert werden.

### **B 1.3 Dachaufbauten**

Die Dachaufbauten (Gauben) sind auf maximal  $\frac{1}{2}$  der Gesamtlänge der Fassade zulässig. Die Breite einer Dachgaube darf maximal 1,5 m betragen. Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, sind diese in gleicher Höhe und gleichem Material auszuführen. Satteldachgauben haben stehende Formate (Höhe größer als Breite).

Dacheinschnitte sind unzulässig.

## **B 2. Fassaden**

### **B 2.1 Materialien**

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

Für Dachrandeinfassungen und Gaubeneinfassungen sind auch Metalle zulässig.

## **B 3. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.

Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind gestalterisch so zu integrieren und abzapflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

## **B 4. Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen**

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Sind höhere Abstützung erforderlich, sind die Mauern mindestens 1,00 m versetzt anzulegen.

## **B 5. Einfriedungen**

Als straßenseitige Einfriedung sind nur Gehölze oder Holzzäune zulässig. Als seitliche Einfriedung sind Holzzäune, Maschendrahtzäune und lebende Hecken zulässig. Die Höhe von Zäunen darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Auf der Gartenseite der Grundstücke darf von der Gebäudekante aus auf einer Länge von 5,00 m die Höhe der Einfriedung 1,80 m betragen.

## **B 6. Werbeanlagen**

Werbeanlagen und Hinweisschilder sind im Bebauungsplangebiet nur in den Vorgartenbereichen bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig.

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur unterhalb der Brüstungsoberkante der Fenster im Obergeschoss zulässig.

## **B 7. Mülltonnenabstellplätze**

Mülltonnenabstellplätze sind im baulichen Zusammenhang mit dem Gebäude, der Garage oder einer Stützmauer zu lösen.

## **C. Hinweise**

### **C 1. Denkmalschutz**

(Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 4 BauGB)

Nach Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege, archäologische Denkmalpflege - Amt Speyer, ist im Baugebiet mit Funden aus der römischen Kaiserzeit (Fundamentreste einer Anlage vom Typ „Villa Rustica“) zu rechnen.

Im Zuge der Durchführung der öffentlichen Erschließung sowie der privaten Baumaßnahmen ist deswegen unbedingt zu beachten:

Beim Auftreten archäologischer Funde sind die Belange des Rheinland-Pfälzischen Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu berücksichtigen. Archäologische Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer, von den bauausführenden Betrieben anzuzeigen zu sichern und für wissenschaftliche Auswertungen der Denkmalfachbehörde bereit zu halten.

Das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer, ist zu Beginn der Erdbauarbeiten von der ausführenden Firma zu benachrichtigen, damit das Landesamt diese überwachen kann. Die ausführenden Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes vom 23. März 1978 hinzuweisen und zur genannten Vorgehensweise vertraglich zu verpflichten.

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.

Die genannten Anforderungen sind vertraglich mit den ausführenden Baufirmen sowie den privaten Grundstückseigentümern (z. B. in den Verkaufsverträgen) festzuschreiben.

### **C 2. Baugrund**

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

### **C 3. Entwässerung im Bereich der K 12**

Dem Straßenentwässerungssystem der K 12 dürfen keine Oberflächenwässer und keine häuslichen Abwässer zugeführt werden.

### **C 4. Hinweise zur Oberflächenentwässerung**

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung) zu nutzen.

Das auf den versiegelten Flächen (z. B. Dächern, Zufahrten, Zuwege, Terrassen u. ä.) anfallende Niederschlagswasser soll einer Versickerungsmulde auf dem jeweiligen Grundstück zugeleitet werden.

Das Fassungsvermögen der Mulde muss mindestens 50 l/m<sup>2</sup> überbauter Grundfläche plus Dachüberstand betragen.

Bei den Bauflächen entlang des Schelmesbaches soll der Überlauf von Versickerungsmulden in den Graben in breitflächiger Form (Breite des Überlaufbereiches  $\geq 3,00$  m) geschehen.

Bei den übrigen Bauflächen ist ein gezielter Notüberlauf in die Straßen- bzw. Entwässerungsmulden auf den privaten Flächen vorzusehen.

Wegen der geringen Bodendurchlässigkeit sollten die Versickerungsmulden mit einer Schotter- oder Kiesrigole als Sickerpackung ausgelegt werden.

Bei der Anlage der Versickerungsmulde wird ein Mindestabstand zu den Gebäuden von 8,00 m empfohlen. Bei einer Unterschreitung des Abstandes sollten die Kellergeschosse wasserdicht ausgeführt werden.

Es ist damit zu rechnen, das im Baugenehmigungsverfahren Auflagen zur Regenwasserbewirtschaftung auf der Grundlage des § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) erhoben werden.

### **C 5. Grundwasserverhältnisse**

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

#### **C 6. Wassergefährdende Stoffe**

Auf die Vorschriften des § 20 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Anlagenverordnung - VawS - vom 1. Februar 1996, GVBl. S. 121, zuletzt geändert am 21.07.2003, GVBl. S. 155 wird hingewiesen.

#### **C 7. Stromversorgung**

Die Versorgung der Wohngrundstücke mit Strom erfolgt über Erdkabel. Bei der Erschließung des Baugebietes ist die zuständige Betriebsabteilung der Pfalzwerke zu beteiligen.

#### **C 8. Telekommunikation**

Die Deutsche Telekom ist frühzeitig vor Baubeginn zur Koordination mit anderen leitungsgebundenen Versorgungsträgern zu beteiligen.

## A N H A N G

### Pflanzlisten

#### Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Stieleiche	(Quercus robur)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Feldulme	(Ulmus minor)
Ulme	(Ulmus spec.)
Traubeneiche	(Quercus petraea)

#### Hinweis:

Bei stark wachsenden Bäumen ist ein Abstand von mindestens 4,00 m zum benachbarten Grundstück einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.

#### Artenliste B 1: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Wildkirsche	(Prunus avium)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraeaster)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)

#### 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 2,00 m zum benachbarten Grundstück einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.

**Artenliste C: Straucharten**

Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Weichselkirsche	(Prunus)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna, Crataegus oxyagantha)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Berberitze	(Berberis vulgaris)
Kornelkirsche	(Cornus mas)

**Hinweis:**

Stark wachsende Sträucher müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.

Schwarz-Erle	(Alnus glutinosa)
Birke	(Betula pubescens)
Stieleiche	(Quercus robur)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Silberweide	(Salix alba)
Esche	(Fraxinus excelsior)

**Artenliste E: Straucharten Grabenbereich**

Weiden	(Salix spec.)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Hundsrose	(Rosa canina)