



# Bebauungsplan „Holler II“

## Inhalt:

I. Plan

(S. 2)

II. Textliche Festsetzungen (S. 3 - 19)



Genehmigt

I. Fertigung

mit Verfügung vom: 4.6.1999

Az.: 010-19

67292 Kirchheimbolanden, den 4.6.1999  
Kreisverwaltung Donnersbergkreis  
— Untere Bauaufsichtsbehörde —

# Bebauungsplan "Holler II" Gemeinde Winterborn

Im Auftrag

mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach §86 LBauO sowie  
integriertem Landespflegerischen Planungsbeitrag



## Textliche Festsetzungen



Aufgestellt:  
August 1998



Luitpoldstraße 60  
67 806 Rockenhausen  
Telefon: 0 63 61.91 90  
Telefax: 0 63 61.91 91 00  
e-mail: info@igr.de

## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### **I.1.1 Art der baulichen Nutzung**

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

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich **WA 1 und WA 2 (Allgemeines Wohngebiet)** richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Sonstige Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

#### **I.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und § 86 LBauO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschoße festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des weiteren durch Festsetzungen zur Traufhöhe und Sockelhöhe bzw. der Höhe des Rohfußbodens gesteuert. Die Festsetzung des Rohfußbodens bezieht sich auch auf Nebenanlagen.

Folgende Festsetzungen gelten in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes:

	WA 1	WA 2
GRZ	0,3	0,3
GFZ	0,6	0,6
Zahl der Vollgeschoße	II	II
Höhe Rohfußboden $s_{\max}$ als Mittelwert	0,3 - 0,5 m	0,3 - 0,5 m
max. Anzahl der Wohnun- gen pro Grundstück	2 Wohnungen	2 Wohnungen

Bei den Grundstücken am Ende der Wendeanlagen ist die Höhe der verlängerten bzw. verbreiterten Straße in Mitte des Baufensters anzusetzen.

Im Gebiet WA 1 wird die Traufhöhe zu der Planstraße A (talseitige Traufhöhe) auf max. 6,50 m, auf der straßenabgewandten Seite (bergseitige Traufhöhe) auf 6,50 m begrenzt.

Im Gebiet WA 2 wird die Traufhöhe zu der Planstraße A (bergseitige Traufhöhe) auf 4,50 m, auf der straßenabgewandten Seite (talseitige Traufhöhe) ebenfalls auf max. 4,50 m festgesetzt.

*Bezogen auf das natürliche Gelände ist somit im WA1 bergseitig nur ein Geschoß, im WA2 talseitig zwei Geschoße sichtbar. Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der äußeren Wandhaut definiert. Als Bezugspunkt ist von der Straßenachse der Planstraße A der das Grundstück erschließenden Straße in Grundstücksmitte auszugehen.*

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 werden für die Wohngebiet WA 1 und WA 2 die Anzahl der Wohnungen auf zwei begrenzt.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2) sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO zweigeschoßige Gebäude zulässig.

## **I.2 Bauweise**

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

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
WA 1	offene	Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen
WA 2	offene	Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen

## **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. § 12 Abs. 6, § 21a und § 23 BauNVO)

Nebenanlagen dürfen nach § 23 Abs. 5 BauNVO nur auf den überbaubaren Flächen errichtet werden. Stellplätze dürfen auch zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze errichtet werden. Höchstens eine Garage darf auch auf der nicht überbaubaren Fläche errichtet werden.

*Es sind gemäß § 12 BauNVO i. V. m. § 45 LBauO 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten.*

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

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

### **II.1 Dächer**

#### **II.1.1 Dachform**

Die Dächer im allgemeinen Wohngebiet sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach auszuführen und mit Ziegeln oder Dachbetonsteinen der Farbe Naturrot bis Rotbraun zu decken. Carports sind auch mit Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig. Dachbegrünung auf Dächern der Nebengebäude sind zulässig (§ 86 Abs. 1 Satz 7 LBauO).

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Haupt- und Nebendächern zulässig.

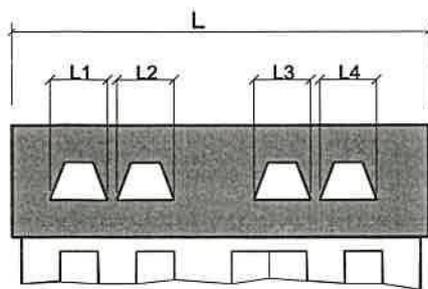
#### **II.1.2 Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für das Plangebiet mit 30° bis 40° festgesetzt:

Bei Garagen ist eine Dachneigung festgesetzt von 20° bis 30°.

### II.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind auf maximal 2/3 der Gesamtlänge der Dachfläche zulässig.



$$L1 + L2 + L3 + L4 < 2/3L$$

Bild 1: Schema Dachaufbauten

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 Materialien

Für die Außenwandflächen sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk und Holz zulässig.

Für Dachrandeinfassung, Gaubeneinfassung, Fassaden im Dachgeschoß sind auch Metalle zulässig.

### 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.

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

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

#### **II.5 Antennen und Werbeanlagen**

##### Antennen:

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne und eine Satellitenanlage als Sammelanlage zulässig.

#### **II.6 Einfriedungen**

Einfriedungen sind zur Straßenseite mit einer Sockelhöhe bis zu 0,4 m und insgesamt bis zu 1 m Höhe zulässig. Dabei dürfen Sockel nur aus Naturstein oder natursteinähnlichem Material, Zäune aus Holz hergestellt werden. Als Einfriedungen sind auch Laubgehölze zulässig.

### **III. Landespflegerische Festsetzungen**

#### **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 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen**

##### **III.1.1 Bäume im Straßenraum**

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen ist ein hochstämmiger Laubbaum (3 x verpflanzt) der Artenlisten A und B zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den angegebenen Standorten kann im Einzelfall abgewichen werden.

Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

##### **III.1.2 Öffentliche Grünflächen und Flächen zur Regenwasserversickerung**

Auf den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind geschlossene Gehölzpflanzungen anzulegen. Für die Bepflanzung sind Heister und Sträucher aus der Artenliste C mit mindestens einem Exemplar pro 1,5 m<sup>2</sup>. Vorhandene Bäume und Gehölze sind zu erhalten und zu entwickeln. Staudenpflanzungen und Wildkräutereinsaat sind flächig mit der artspezifischen Menge pro m<sup>2</sup> gemäß Artenliste F auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

#### **III.2 Maßnahmen auf privaten Flächen**

##### **III.2.1 Schutz des Mutterbodens**

(§ 202 BauGB)

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

### **III.2.2 Begrünung der Grundstücke**

Die Grundstücke sind mit mindestens drei Bäumen der Artenliste B (Obstgehölze) und mit mindestens 20 m<sup>2</sup> Sträuchern der Artenliste D zu bepflanzen. Bei der Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste C zu entnehmen.

Auf einem Flächenanteil von jeweils 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Unterpflanzung der Baumpflanzungen artenreiche Staudenfluren oder Blumenwiesen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Strauch- und Heckenpflanzungen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

### **III.2.3 Bodenbeläge**

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Die Zuwegungen und Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden.

### **III.2.4 Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen**

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

In der Planzeichnung sind auf den nördlich gelegenen Grundstücken zum Außenbereich hin Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, in welchen das Oberflächenwasser aus dem Außeneinzugsgebiet zur Versickerung gebracht werden soll. Die Mulden sind mit einer Tiefe von 0,3 m unter Geländeoberkante anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

#### *Hinweise:*

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwegen, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken versickert werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche betragen.*

*Durch eine extensive Dachbegrünung kann sich das auf den Dächern anfallende Oberflächenwasser nochmals um bis zu 20 % reduzieren.*

*Es sollen ausschließlich oberflächennahe Versickerungsmaßnahmen, welche die Filtereigenschaften der oberen Bodenschichten nutzen (z. B. die Versickerung über Mulden) mit einer max. Tiefe bis 0,30 m angelegt werden.*

*Der Überlauf der privaten Versickerungsflächen sollte in einen Versickerungsteich erfolgen.*

*Aufgrund der vorgeschlagenen Versickerung wird empfohlen, Kellergeschoße wasserdicht auszuführen.*

*Beim Bau von Regenwasserversickerungsanlagen sind entsprechend der Bauweise der Unterkellerung von Gebäuden Mindestabstände zu den Gebäudekanten einzuhalten. Ein Mindestabstand von 6 m wird empfohlen.*

### **III.2.5 Regenwasserversickerungsmulden im öffentlichen Bereich** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Geltungsbereich werden Versickerungsmulden und -teiche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt, in denen Oberflächenwässer von privaten und öffentlichen Flächen versickern und verdunsten kann. Diese Flächen sind an den Rändern mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste C zu bepflanzen um die Verdunstung zu begünstigen.

In den vollständig unbefestigten Muldenbereichen sind flächige Staudenpflanzungen und Wildkräutereinsaat mit der ortsspezifischen Menge pro m<sup>2</sup> gemäß Artenliste F auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **III.3 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen werden entsprechend der Zuweisung in der Eingriffs-Kompensationsbilanz den Grundstücksflächen zugeordnet. Die Aufteilung der den Grundstücksflächen zugeordneten Maßnahmen erfolgt anteilmäßig nach der überbaubaren Grundstücksfläche.

## **IV. Sonstige Hinweise**

### **IV.1 Bauverbotszone durch angrenzende Landstraße** (Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB werden Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Sie betreffen die Bauverbotszone zur angrenzenden Landstraße (20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn).*

### **IV.2 Baugrund**

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

## ANHANG

### PFLANZLISTEN

#### Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Stieleiche	( <i>Quercus robur</i> )
Traubeneiche	( <i>Quercus petraea</i> )
Bergahorn	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Spitzahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Gemeine Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Winterlinde	( <i>Tilia cordata</i> )
Rotbuche	( <i>Fagus sylvatica</i> )

#### Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1 a und Nr. 2 a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

## Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Speierling	(Sorbus domestica]
Wildkirsche	(Prunus avium)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraeaster)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Baumhasel	(Corylus colurna)
Mehlbeere	(Sorbus aria)

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:

Nach § 44 Nr. 1 b und 2 b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

### Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche

Schwarzerle	( <i>Alnus glutinosa</i> )
Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Sal-Weide	( <i>Salix caprea</i> )
Grau-Weide	( <i>Salix cinerea</i> )
Ohr-Weide	( <i>Salix aurita</i> )
Silber-Weide	( <i>Salix alba</i> )
Purpur-Weide	( <i>Salix purpurea</i> )
Korb-Weide	( <i>Salix viminalis</i> )

#### Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1 b und 2 b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste C angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

### Artenliste D: Straucharten

Bibernellrose	( <i>Rosa spinosissima</i> )
Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )
Weichselkirsche	( <i>Prunus mahaleb</i> )
Traubenkirsche	( <i>Prunus padus</i> )
Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> , <i>Crataegus oxygantha</i> )
Berberitze	( <i>Berberis</i> )
Kornelkirsche	( <i>Cornus mas</i> )
Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Sanddorn	( <i>Hippophae rhamnoides</i> )
Rotdorn	( <i>Crataegus laevigata</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Schneeball	( <i>Viburnum lantana</i> , <i>Viburnum opulus</i> , "sterile")

**Hinweis:**

Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste D angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

**Artenliste E: Kletterpflanzen**

Wurzelkletterer (z. B. Kletterhortensie)

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

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

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

**Artenliste F: Stauden**

Saatwucherblume	(Chrysanthemum segetum)
Ziest	(Stachys officinalis)
Vogelmiere	(Stellaria media)
Ackervergißmeinnicht	(Myosotis arvensis)
Wiesenflockenblume	(Centaurea jacea)
Weißer Margerite	(Leucanthemum vulgare)
Gänseblümchen	(Bellis perennis)
Wolliges Honiggras	(Holcus lanatus)
Gemeiner Frauenmantel	(Alchemilla vulgaris)
Rundblättrige Glockenblume	(Campanula rotundifolia)
Wiesenstorchschnabel	(Geranium pratense)
Wiesenfuchsschwanz	(Alopecurus pratensis)