



# Bebauungsplan

## „Im Herrengarten I. BA“

### Inhalt:

I. Plan

(S. 2)

II. Textliche Festsetzungen (S. 3 - 10)



FLÄCHE FÜR ERSATZMASSNAHME M 1:2000



LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
  - GFZ 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
  - GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
  - II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - offene Bauweise
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
  - Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung**
  - Wasser
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - Wasserleitung unterirdisch
- Grünflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
  - Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung**
  - Wiese
- 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)
  - Anpflanzen von Bäumen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)
  - LR1 Leitungsrecht
- KENNZEICHNUNGEN**
  - bestehende Grundstücksgrenze
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - 190 Flurstücksnummer
  - Maßangaben in Meter
  - 286.00 Höhenschichtlinien
  - Sichtdreieck

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat am 14.10.2004 nach §2 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Beschluss den Bebauungsplan aufzustellen, ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 04.11.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
3. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB wurde ab dem 19.10.2004 durchgeführt. Den Bürgern wurde Gelegenheit gegeben den Planentwurf einzusehen, zu erörtern und sich darüber zu äußern.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 19.10.2004 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 29.04.2005 bis 20.05.2005 öffentlich ausgelegt worden. Ort und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 21.04.2005 mit Hinweis öffentlich bekanntgemacht worden, dass während der Auslegung Anregungen vorgebracht werden können.
6. Die Träger öffentlicher Belange sind nach §3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 21.04.2005 von der Auslegung benachrichtigt worden.
7. Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen sind vom Gemeinderat in der Sitzung vom 23.06.2005 geprüft worden. Das Ergebnis ist denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.
8. Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenerläuterung und Textfestsetzungen) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 23.06.2005 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung mit Umweltbericht gebilligt. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 88 LBauO wurden in der Sitzung vom 23.06.2005 getrennt vom Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Ortssatzung beschlossen.

Würzweiler, den 01.8.05  
Ortsbürgermeister Müller

Würzweiler, den .....  
Ortsbürgermeister Müller

Index	Änderung	Datum	Zeichen

- Arbeitsplan

Die vorgeschlagenen Grundstücksflächen sind cirka Angaben.  
Katastergrundlage:  
Digitale Kartengrundlage im EDBS Format (September 2002)

Auftraggeber:	ORTSGEMEINDE WÜRZWEILER		
Projekt:	BEBAUUNGSPLAN "IM HERRENGARTEN-1. BAUABSCHNITT"		
Entwurfsverfasser:	BEBAUUNGSPLAN		
Bearbeitet: DA	Datum: Juni 2005	Maßstab: 1 : 500	Beilage: 2.0
Gezeichnet: Weigand	Projekt-Nr.: W 04 008 E/R	Blattgröße: 96,5 / 51	Blatt-Nr.: 2.01
Geprüft:			



## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf „Im Herrengarten, 1.Bauabschnitt“**

---

### **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) BGBl. III/FNA 213-1**

---

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

- a. 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

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

#### **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

Die jeweils zulässige GRZ darf durch die Grundfläche von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

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

- a. Für den gesamten Geltungsbereich wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

**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. Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen maximal zu 25 % versiegelt werden.

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

- a. Nebenanlagen dürfen im eine Grundfläche von maximal 25m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten. Die Firsthöhe solcher Nebenanlagen ist auf 3,50m über natürlichem Gelände begrenzt.
- b. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**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.

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

- a. Die Planstraße A wird als Verkehrsfläche mit einer Gesamtstraßenraumbreite von 5,5 m festgesetzt.

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

- a. Die öffentlichen Grünflächen sind mit der Zweckbestimmung Wiese festgesetzt.

**A 9. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- a. Auf allen Grundstücken ist für das anfallende Oberflächenwasser ein Rückhaltvolumen von mindestens 3,0 m<sup>3</sup> je 100m<sup>2</sup> versiegelter Fläche zu schaffen.

**A 10. 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. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen. Das Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten, das Oberflächenwasser ist entsprechend der Entwässerungskonzeption (s. Anlage) abzuleiten.
- c. Im Plangebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Eine Überdeckung und Vermischung des Oberbodens mit Erdaushub oder Baumaterial sowie die Verdichtung durch Baufahrzeuge ist unzulässig.
- d. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- e. Einfriedungen mit Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
- f. Als Übergang in die Offenlandschaft ist entlang der westlichen Plangebietsgrenze die Anlage einer lockeren Gehölzpflanzung vorzunehmen.
- g. In der Gemarkung Würzweiler wird zur Kompensation des durch den Bebauungsplan geplanten Eingriffs, , das Flurstück 4582 als Ersatzfläche festgesetzt.

**A 11. 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). Es ist eine mindestens 2-reihige geschlossenen Bepflanzung auszuführen.
- b. Auf den privaten Grundstücksflächen ist jeweils mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu entnehmen.
- c. Die Ersatzfläche 4582 ist entlang des Waldes als Waldrand auszubilden. Es sind standortgerechte Bäume II. Ordnung, Wildobst und einheimische Sträucher entsprechend der Auflistung der Pflanzenliste zu verwenden. Die übrige Fläche ist als Streuobstwiese zu entwickeln. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

**A 12. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**

- a. Im Straßenraum der Planstraße A sind mindesten 4 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die dargestellten Standorte sind nur beispielhaft. Die endgültige Standortfestlegung erfolgt bei Bauausführung.

**A 13. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

- a. Die als Versorgungsleitung gekennzeichnete Linienführung stellt den Verlauf der unterirdisch verlaufenden Versorgungsleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung „Westpfalz“ dar.

**A 14. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- a. Die im zeichnerischen Teil mit LR 1 gekennzeichneten Flächen dienen der Führung einer Versorgungsleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung „Westpfalz“. Das Leitungsrecht wird zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Der festgesetzte Streifen ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten und für mögliche Arbeiten zugänglich zu halten. Bepflanzungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

**A 15. 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.
  
- d. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind mit einer Neigung von 1 : 1,5 anzulegen.
  
- e. Alternativ zu den Abböschungen ist auch die Errichtung von Stützmauern zulässig.



## **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:**  
Keine Einschränkungen
- b. **Dachneigung:**  
Keine Einschränkungen
- c. **Dachaufbauten:**  
Keine Einschränkungen

### **B 2. 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. Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Höher erforderliche Stützmauern sind terrassenförmig anzulegen.

### **B 3. 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:**

---

### **Kulturdenkmäler**

Gemäß § 17 DSchPflG - Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Der Denkmalfachbehörde ist eine angemessene Zeit für Rettungsgrabungen einzuräumen.

### **Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke**

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das 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**

Nach § 20 LWG hat derjenige, welcher Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe betreiben will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Donnersbergkreis anzuzeigen. Nach § 19 i Abs. 2 S. 3 WHG i.V.m. § 23 Abs. 2 VawS sind die Betreiber weiterhin verpflichtet, ihre Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen.

### **Baugrund**

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; 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.

### **Grundwasserverhältnisse**

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