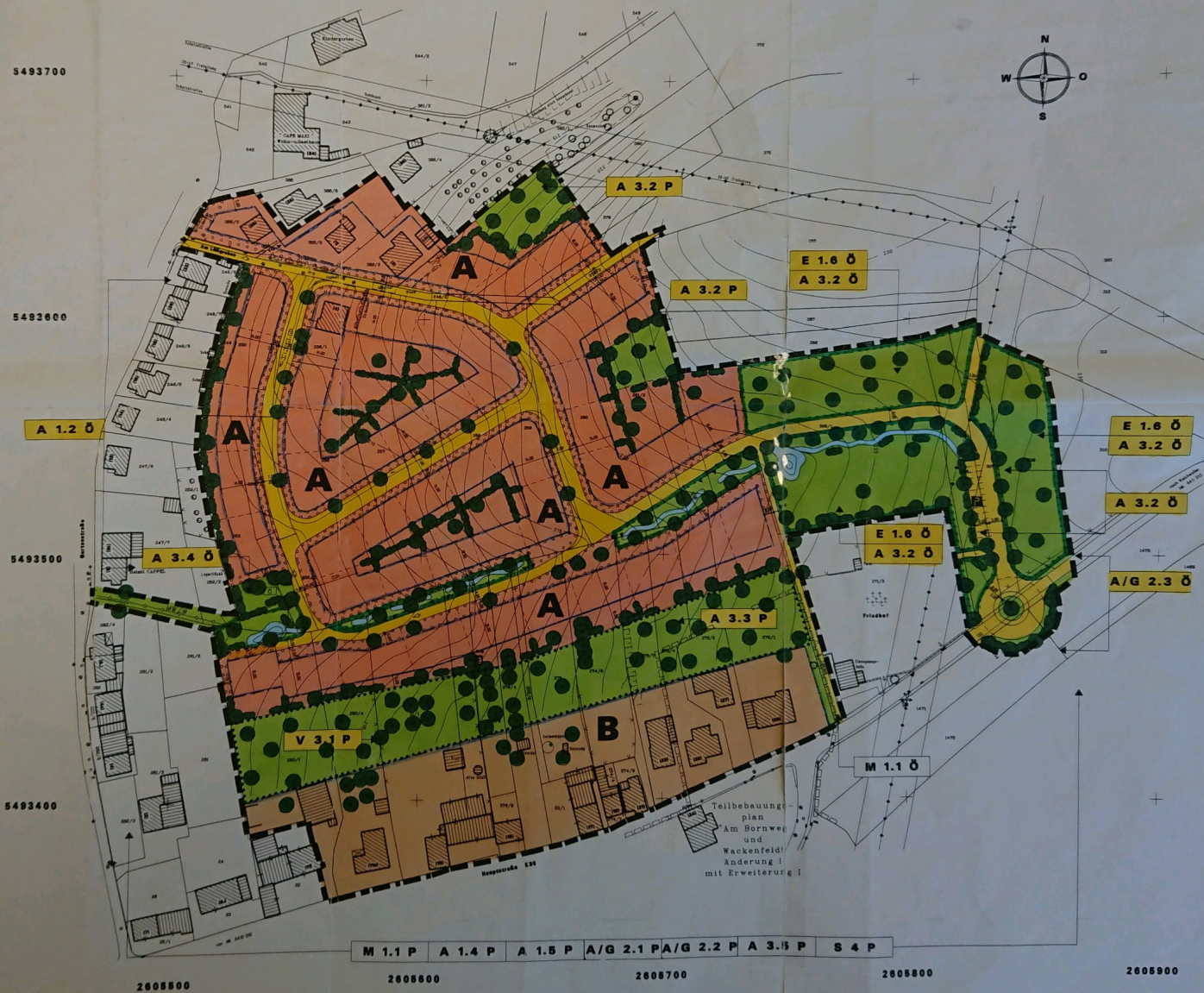
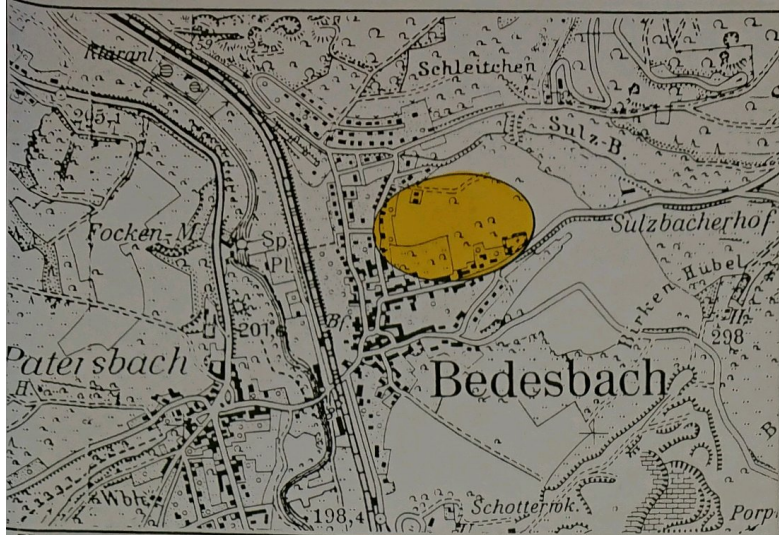


BEBAUUNGSPLAN "Hinterm Lüßgraben"

A	WA	II m. Hb
0.4		0.8
o		SD, WD
		20 - 49

B	MI	II
0.4		0.8
o		SD, WD
		20 - 49





Übersichtslageplan 1: 10000

Planzeichen

PlanzV 90
Art der baulichen Nutzung

(9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR	Reine Wohngebiete	G	Gewerbegebiete
WA	Allgemeine Wohngebiete	GE	Gewerbegebiete
MD	Dorfgebiete	GI	Industriegebiet
MI	Mischgebiete	SO	Sondergebiete
MK	Kerngebiete		

Maß der baulichen Nutzung

(9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,8	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	GFZ 0,5 bis 0,7	als Mindest- und Höchstmaß
0,5 bis 0,7	als Mindest- und Höchstmaß	3,0	Baumassenzahl
GFZ 0,7	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	0,4	Grundflächenzahl
I - III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II	Zahl der Vollgeschosse zwingend
TH 10,00	Höhe der baulichen Anlagen als Traufhöhe über Gehweg	OKF 0,50	Höhe der baulichen Anlagen als Fußbodenhöhe EG über Gehweg/ Straßenniveau zwingend
FH 275,50	Höhe der baulichen Anlagen als Frithöhe über NN	m. Hb.	mit Höhenbeschränkung

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

(9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o	Offene Bauweise	E	nur Einzelhäuser zulässig
g	Geschlossene Bauweise	ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig

D nur Doppelhäuser zulässig

Baugrenze Baulinie

Einrichtung und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

(9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

	Flächen für den Gemeinbedarf		Flächen für Sport- und Spielanlagen
--	------------------------------	--	-------------------------------------

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsströme

	Autobahnen und autobahnähnliche Straßen	P	Ruhender Verkehr
	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen		

Verkehrsflächen

(9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenflächen		Fußgängerbereich
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	V	Verkehrsberuhigter Bereich
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	P	Öffentliche Parkfläche
	Einfahrten		Einfahrtsbereiche
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt		

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

(9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		Elektrizität		Abwasser
	Gas		Fernwärme		Abfall
	Wasser				Ablagerung


Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung


(9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	oberirdisch		unterirdisch
SW	Schmutzwasser	E	Stromleitung
RW	Regenwasser	W	Wasserleitung
MW	Mischwasser	F	Fernmeldeleitungen
BW	Brauchwasser	G	Gasleitung

Grünflächen


(9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)


 Grünflächen

 Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser


(9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 und Abs. 6 BauGB)


 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, sowie die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

 Wasserflächen

Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen


(9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)


 Flächen für die Aufschüttung

 Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald


(9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)


 Flächen für die Landwirtschaft


 Flächen für Wald


Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 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 Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen


 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Anpflanzen

 Bäume


 Sträucher


 Sonstige Bepflanzungen


Erhalten


 Bäume


 Sträucher


 Sonstige Bepflanzungen


 Naturschutzgebiet

 Naturpark

 Nationalpark


 Naturdenkmal


 Landschaftsschutzgebiet


 Geschützter Landschaftsbestandteil

Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz


(9 Abs. 6 BauGB)


 Umgrenzung Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet


 Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

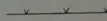
 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen


Sonstige Planzeichen


 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

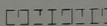
 Hecke


 Zaun


 Mauer, Stützmauer


 vorhandenes Gebäude


 Treppe

 Böschung


 Baum


 Strauch


 Stahlgittermast


 Laterne


 Schieber


 Unterflurhydrant

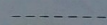
 Kanaldeckel


 Straßenablauf


 Holzmast


 Stahlbetonmast


 Höhenlinie mit Zahl


 Unbefestigter Weg

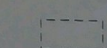
 Höhenpunkt über NN Höhe


 Kabelschacht/ Kabelkasten


 Aufschüttung

 Abgrabungen


 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen


 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen


 Stellplätze

 Gemeinschaftsstellplätze


 Garagen


 Gemeinschaftsgaragen


 Satteldach

 Walmdach

 Pultdach


 Flachdach


 Firstrichtung


 Nutzungsschabale


Baugebiet		Zahl der Vollgeschosse	
Grundflächenzahl	Bauweise	Geschoßflächenzahl	Dachform/ Dachneigung


Landespflegerische Maßnahmen


 Minderungsmaßnahme


 Schutzmaßnahme


 Vermeidungsmaßnahme


 Gestaltungsmaßnahme

 Ausgleichsmaßnahme

 Maßnahme auf öffentlichen Flächen

 Ersatzmaßnahme

 Maßnahme auf privaten Flächen

 Nummer einer landespflegerischen Maßnahme

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind lt. § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Nicht zugelassen sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

- Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl und der Höhe die baulichen Anlage festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten in Verbindung mit § 17 BauNVO die im Bebauungsplan festgesetzten Werte als Höchstwerte. Die Zahl der Vollgeschosse ist ebenfalls als zulässige Höchstgrenze in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe im Plan festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes, gemessen ab Oberkante Fußboden/Untergeschoß (Erd- bzw. Kellergerüst).

Höchstgrenzen

- | | | |
|--------------------------|---|--------|
| • Vollgeschosse | : | II |
| • Grundflächenzahl | : | 0,4 |
| • Geschossflächenzahl | : | 0,8 |
| • Gesamthöhe der Gebäude | : | 10,5 m |

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)

Im Bebauungsplan ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1 BauNVO). In der offenen Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1.4 BauGB)

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze oder 1 Garage nachzuweisen. Bei Garagen muß der Stauraum vor der Garage mindestens 5,00 m betragen.

Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1.11 BauGB)

Die Straßen und Wege werden lt. Plan erstellt und als Mischfläche in Asphalt ausgebaut.

1.6 Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1.14 BauGB)

Die Ableitung der Niederschlags- und Schmutzwässer erfolgt im Trennsystem, wobei das Schmutzwasser in Rohrleitungen und das Regenwasser in natürlichen, offenen Systemen wie Mulden, Gräben, Rigolen und Rigolenrohrsystemen abgeleitet und bewirtschaftet wird.

1.7 Öffentliche und private Grün- und Wasserflächen (§ 9 Abs. 1.15 BauGB u. § 9 Abs. 1.16 BauGB)

Die öffentlichen und privaten Grünflächen und Wasserflächen werden lt. Plan angeordnet.

1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1.26 BauGB)

Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Stützmauern sind nicht vorgesehen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO)

2.1 Dachform

Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer für die Hauptgebäude sowie Flachdächer für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

2.2 Dachneigungen

Die Dachneigungen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zwischen 20° - 49° auszuführen. Die festgesetzten Dachneigungen sind für Garagen und Nebenanlagen nicht bindend.

2.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur rote oder rotbraune Ziegel- oder Betondachsteine zulässig. Dacheindeckungen mit Eternitplatten sind nicht gestattet. Solaranlagen sind auf den Dächern ebenfalls zulässig.

2.4 Kniestöcke

Kniestöcke sind im Rahmen der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

2.5 Außenwandflächen

Unverputzte Mauerwerkswände sind nicht gestattet. Die Außenwandflächen sind mit einem hellen Verputz, Anstrich bzw. Verkleidung zu versehen. Weiterhin sind Natursteinverblendungen, Sichtmauerwerk oder Holzverkleidung sowie Verschleierung an Giebel sowie Ortgang- und Traufblenden ebenfalls zulässig.

2.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit Hecken, Sträuchern, Holzzäunen und Trockenmauern bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Auf Einfriedungen zwischen Straßen und Gebäudevorderkante ist zu verzichten.

Der großflächige Abfluß des Niederschlagswassers darf durch Art und Anordnung der Einfriedungen nicht behindert werden.

3. Ökologische Empfehlungen

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den versiegelten Dachflächen soll in zentralen oder dezentralen Zisternen oder abflußlosen Mulden zwischengespeichert und/oder breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. Das Mindestfassungsvermögen der Stauräume auf den privaten Grundstücken soll ca. 30 l je m² zu entsorgender Dachfläche betragen, falls keine zentrale Brauchwasserversorgung eingerichtet wird. Ein großflächiger Überlauf in das öffentliche Mulden- und Grabensystem ist in gedrosselter Form zulässig.

Der Versiegelungsgrad soll je Grundstück max. 40 % betragen und es ist darauf zu achten, daß die zu befestigenden Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien belegt werden.

Das leicht verschmutzte Niederschlagswasser von Verkehrsflächen wird über Barquette, Seitenstreifen, Böschungen und Mulden über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht bzw. über ein Mulden- und Grabensystem abgeleitet.

Zur Speicherung des anfallenden Niederschlagswassers sind sowohl im öffentlichen als auch privaten Bereich zentrale und dezentrale Speicherflächen zur Versickerung, Verdunstung und Nutzung (gärtnerische Zwecke) vorgesehen.

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Vernässung sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.

Die Aushubmassen der Baugruben sind, soweit möglich, zur Geländemodellierung der Freiflächen und der Außenanlagen innerhalb des Baugebietes zu verwenden (Bildung von abflußlosen Mulden und Versickerungsflächen).

4. Nachrichtliche Übernahme

- Lt. § 15 Abs. 4 LBauO muß in Gebäuden jede Nutzungseinheit in jedem Geschoß über mindestens 2 voneinander unabhängige Rettungswege (Treppen) erreichbar sein. Bei Wohngebäuden ist in der Regel eine Treppe ausreichend, wenn der 2. Rettungsweg durch eine Feuerwehrliefer sicher gestellt werden kann. Wenn die Feuerwehr nicht innerhalb von 8 Min. nach Alarmierung eine Leiter ausreichender Länge an den Gebäuden in Stellung bringen kann, hat der Eigentümer eine entsprechende Rettungsleiter einzuplanen.
- Baumaßnahmen im Bereich der Schutzstreifen von Energietrassen der Pfalzwerke AG sind mit der Betriebsabteilung Otterbach vor der Ausführung abzustimmen.
- Die evtl. einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, § 3 WHG, § 76 LWG, §§ 51 ff LWG) sind bei allen Baumaßnahmen zu beachten. Dies gilt insbesondere für Gewässerausbaumaßnahmen (z.B. Umgestaltung von Vorflutgräben) und die Errichtung von Anlagen an Gewässern, aber auch im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen gezielte Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen).
- Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.
- Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muß dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung Kusel) angezeigt werden.

5. Landespflegerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a, b BauGB)

und sonstige landespflegerische Maßnahmen

1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 1.1 Ausbildung eines straßenbegleitenden Mulden-Rigolen-Systems, welches mit Schotterrasen und Laubbäumen zu begrünen ist. Diese im Grünordnungsplan mit A 1.2 bezeichnete Maßnahme dient zur Rückhaltung und Versickerung des Straßenoberflächenwassers als Teilkompensation für die Neversiegelung durch den Straßenausbau. Vorschläge für zu verwendende standortheimische Gehölzarten sind der Gehölzliste A, Anhang 1 zu entnehmen.
 - 1.2 Anlage eines naturnahen Versickerungsgrabens sowie von 2 Teichen entlang der Planstraße C im Talraum sowie nördlich des Friedhofs. Eine naturnahe Entwicklung der Gewässer und seiner Uferbereiche ist zu fördern. Anpflanzung von Laubbäumen entlang der Gewässer. Die nicht bepflanzen Flächen sind als extensiv genutzte Wiesen zu entwickeln und zu erhalten. Diese im Grünordnungsplan mit A 1.2 bezeichnete Maßnahme dient zur Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers als Teilkompensation für die Neversiegelung durch den Straßenausbau. Vorschläge für zu verwendende standortheimische Gehölzarten sind der Gehölzliste B, Anhang 1 zu entnehmen.

1.3 Die im Bebauungsplan als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Grünlandflächen sind als extensive Obstwiesen (einmalige Mahd ab Ende Juni bis Mitte Juli mit Abtransport des Mähgutes) zu entwickeln und zu unterhalten. In den ersten 3 Jahren sollte eine zweischürige Mahd zur Aushagerung der Wiesen erfolgen. Diese im Grünordnungsplan mit **E 1.6 P, Ö / A 3.2 P, Ö** bezeichneten Maßnahmen dient zur Verbesserung der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen sowie zur Wiederherstellung entfallener Wiesenflächen als Teilkompensation der Neuversiegelung sowie zur Kompensation von entfallenem Vegetationsbestand im Bereich der privaten Flächen

2. **Anpflanzen von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

2.1 Auf Flachdächern und auf Dächern mit einem Neigungswinkel bis zu 20° ist eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen.

Diese im Grünordnungsplan mit **A 1.5 P** bezeichnete Maßnahme dient zur Verbesserung der Klima- und Wasserhaushaltsfunktionen als Teilkompensation der Neuversiegelung auf den Privatgrundstücken

2.2 Die Vorgartenbereiche sind mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Je Vorgarten ist zusätzlich ein Hochstamm vorzusehen. Auf Einfriedungen zwischen Straßen- und Grundstücksgrenze ist zu verzichten. Diese im Grünordnungsplan mit **A/G 2.1 P** bezeichnete Maßnahme dient zur Entwicklung eines räumlich wirksamen Straßenraumes und zur Gliederung des Baugebietes. Vorschläge zur Gehölzauswahl sind der **Gehölzliste A**, Anhang 1, zu entnehmen.

2.3 Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und mindestens zu 20% mit standortheimischen Laubbäumen und Strüchern zu bepflanzen. Diese im Grünordnungsplan mit **A/G 2.2 P** bezeichnete Maßnahme dient der landschaftsgestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes. Vorschläge für zu verwendende standortheimische Gehölzarten sind der **Gehölzliste C**, Anhang 1, zu entnehmen.

2.4 Zur gestalterischen Gliederung des Verkehrsraumes sind die Straßenflächen und Parkplätze im Bereich des Friedhofes mit Verkehrsinseln zu versehen, welche mit Laubbäumen und bodendeckenden Strüchern zu bepflanzen sind. Eine gestalterische Einbindung des Kreises erfolgt durch die Anpflanzung einer Laubbaum-Reihe entlang der südlichen Hälfte. Diese mit **A/G 2.3 Ö** und **A/G 2.4 Ö** bezeichneten Maßnahmen sind den öffentlichen Verkehrsflächen zuzuordnen. Vorschläge für zu verwendende Gehölzarten sind der **Gehölzliste A**, Anhang 1, zu entnehmen.

2.5 Anpflanzung von Obsthochstämmen in Sorten auf privaten Grundstücken den Ersatzflächen E 1.6 zur Entwicklung von intensiv genutzten Streuobstwiesen. Anpflanzung von Laubbäumen und Strauchgruppen in den Randbereichen und unterhalb der Leitungsstrasse. Diese im Grünordnungsplan mit **A 3.2 P, Ö** bezeichnete Maßnahme dient der Wiederherstellung von entfallenem Obstbaumbestand. Vorschläge zur Gehölzauswahl gem. **Gehölzliste D**, Anhang 1.

2.6 Ergänzung des Obstbaumbestandes im Bereich der Grünlandflächen nördlich des vorhandenen Mischgebietes unter Berücksichtigung von vorhandenem und zu erhaltenden Gehölzbestand. Je 200 qm Fläche ist ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Diese mit **A 3.3 P** bezeichnete Maßnahme dient der Wiederherstellung von entfallenem Gehölzbestand und ist den Grundstücksflächen südlich der Planstraße C zuzuordnen. Vorschläge zur Gehölzauswahl gem. **Gehölzliste D**, Anhang 1.

2.7 Anpflanzung von Laubbäumen und Strauchgruppen im Bereich des Kinderspielplatzes zur Wiederherstellung von entfallenem Gehölzbestand und zur Gestaltung der Grünfläche. Diese mit **A 3.4 Ö** bezeichnete Maßnahme ist den öffentlichen Flächen zuzuordnen. Vorschläge zur Gehölzauswahl gem. **Gehölzliste E**, Anhang 1.

Pflanzgröße / Pflanzdichte

Die Laubbäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit Ballen und mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm entlang der Straßen und mindestens 14 - 16 cm innerhalb des Gebietes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Höhere Strücker sind in einer Pflanzgröße von mindestens 100 - 125 cm zu pflanzen und zu erhalten.

3. **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

3.1 Die im Plan gekennzeichneten Grünlandbereiche nördlich des vorhandenen Mischgebietes mit Bindung für die Erhaltung von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen auf Dauer zu erhalten und extensiv zu pflegen. Diese mit **V 3.1 P** bezeichnete Maßnahme dient der Vermeidung von zusätzlichem Gehölzverlust.

3.2 Die im Plan gekennzeichneten Gehölze mit Bindung für die Erhaltung der Gehölzhecke ist aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen auf Dauer zu erhalten und während des Baubetriebes gem. DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen (**S 4 P, Ö**). Jedes ausgefallene Gehölz ist durch 2 neu anzupflanzende Gehölze in einer 3x verpflanzten Qualität zu ersetzen.

4. **Sonstige landespflegerische Maßnahmen**

4.1 Die Anlage von zusätzlichen Zufahrten, Zuwegungen, Abstellplätzen und anderen zu befestigenden Flächen sind zur Reduzierung der Neuversiegelung aus wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotter, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen) auszubilden. (Maßnahme Nr. **M 1.1 / Privat**)

GEHÖLZLISTE

Vorschläge für standortheimische Gehölzarten, welche für die Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden können:

1. **GEHÖLZLISTE A - Straßenraum, Vorgarten**

Bäume kleinkronig z.B.:

Acer campestre
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
u.a.

Sträucher z.B.:

Berberitze	-	Berberis vulgaris
Blut-Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa canina
Salweide	-	Salix caprea
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Roter Holunder	-	Sambucus racemosa
Gem. Schneeball	-	Viburnum opulus
u.a.		

Sträucher niedrig / Bodendecker z.B.:

bodendeckende Rosen	-	Rosa spec.
Efeu	-	Hedera helix
Ginster	-	Cytisus spec.
Immergrün	-	Vinca minor
Gräser		
u.a.		

2. **Gehölzliste B - Graben, Teiche**

Baumarten z.B.:

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Esche	-	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Stieleiche	-	Quercus robur
Silberweide	-	Salix alba
u.a.		

Straucharten z.B.

Hasel	-	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Faulbaum	-	Frangula alnus
Ohrweide	-	Salix aurita
Purpur-Weide	-	Salix purpurea
Schw. Holunder	-	Sambucus nigra
Schneeball	-	Viburnum opulus
u.a.		

3. **Gehölzliste C - Gärten**

Baumarten II. Ordnung z.B.:

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Obstbäume		
u.a.		

Straucharten z.B.:

Kornelkirsche	-	Cornus mas
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Faulbaum	-	Frangula alnus
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Wildrose	-	Rosa canina
Sal-Weide	-	Salix caprea
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Gem. Schneeball	-	Viburnum opulus
u.a.		

4. **Gehölzliste D - Obstbäume**

Apfelsorten z.B.

Rheinischer Bohnapfel
Kaiser Wilhelm
Jakob Lebel, u.a.

Bimensorten z.B.:

Gellerts Butterbirne
Pastorenbirne, u.a.

Kirschen z.B.:

Hedelfinger Riesen
Schneiders Späte Knorpel, u.a.

Zwetsche z.B.

Hauszwetsche, u.a.

5. GEHÖLZLISTE E - Spielplatz

Baumarten I. Ordnung z.B.:

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	-	Tilia cordata
u.a.		

Baumarten II. Ordnung z.B.:

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Obstbäume	-	s. Gehölzliste D
u.a.		

Sträucher z.B.:

Kornelkirsche	-	Cornus mas
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Wildrose	-	Rosa canina
Sal-Weide	-	Salix caprea
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
u.a.		

6. Begründung

zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. 8 BauGB

6.1 Allgemeines

Das Plangebiet liegt nördlich der „Hauptstraße“ und östlich der „Gartenstraße“. Die Flächenausdehnung beträgt ca. 300 m x 300 m. Das Plangebiet erstreckt sich an einem von Nordost nach Südwest fallenden Hang. Der tiefste Punkt liegt bei 203 m ü.NN. und der höchste Punkt bei 230 m ü.NN.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

6.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Lützgraben“ umfaßt ein ca. 7 ha großes, zum Teil bereits bebautes Gebiet. Die bebauten Bereiche umfassen im wesentlichen die an die Hauptstraße anschließenden Grundstücke und die 3 Wohnbebauungen im Bereich der Anliegerstraße „Am Lützgraben“. Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich.

6.3 Einfügung in die Gesamtplanung

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenglan ist der Planbereich teilweise bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Für die anschließenden Flächen Richtung Friedhof ist die parallele Änderung des FNP vorgesehen. Im Rahmen der Änderung des FNP werden die beabsichtigten Änderungen berücksichtigt.

6.4 Planungsziele

Nachdem die Baulandreserven an Wohnbau land in der Ortsgemeinde Bedesbach überwiegend aufgebraucht sind, wird mit dem Bebauungsplan das Ziel verfolgt, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Erschließung eines neuen Baugebietes mit einer Gesamtfläche von ca. 7 ha und 44 neuen Bauplätzen zu schaffen. Die Erschließung soll in Abschnitten erfolgen.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Neubaugebietes ist durch 2 Anbindungen an das öffentliche Straßenverkehrsnetz geplant. Die Hauptanbindung erfolgt von der Hauptstraße K 36 aus über einen Kreisverkehrsplatz in Höhe des Ortseinganges. Der Kreisverkehrsplatz stellt gleichzeitig eine Akzentuierung und Gestaltung des Ortseingangsbereiches dar und trägt wesentlich zur Verkehrsdämpfung bei. Eine weitere Anbindung des Neubaugebietes ist im Bereich der „Gartenstraße“ zwischen den Gebäuden 22 und 26 einbahnig vorgesehen. Dort mündet bereits eine private Erschließungsstraße an die 3 Baugrundstücke angebunden sind.

Es ist geplant, den Straßenraum in einer Breite von 4,0 m - 7,0 m auszubauen. Als Oberflächenbelag ist in Anlehnung an den vorhandenen Verkehrsraum und unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse ein Asphaltbelag vorgesehen. Die Breite der versiegelten Fläche soll ca. 3,5 - 5,0 m betragen.

Die restliche Fläche wird als Mehrzweckstreifen unbefestigt und wasser-durchlässig angelegt. Der Mehrzweckstreifen soll als Parkraum, zur Begrünung und zur Oberflächenentwässerung dienen.

Zur Bewirtschaftung des Regenwassers sind verschiedene Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich geplant. Im privaten Bereich soll das Regenwasser in abflußlosen Mulden oder großflächigen Versickerungsbereichen gespeichert werden, von wo es dann verdunstet oder versickert kann. Ferner sollen unter- oder oberirdische Regenwasserspeicher zur Brauchwassernutzung für gärtnerische Zwecke sowie für die Toilettenspülung angelegt werden.

Im öffentlichen Bereich werden die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur und Landschaft multifunktional auch als offene Ableitungssysteme, Speicherräume und Versickerungsbereiche genutzt. Ansonsten soll das Regenwasser in offene Mulden bzw. Sickerflächen im Randbereich der Straße geleitet werden, von wo es zu einem zentralen Speicher-, Rückhalte- und Verdunstungsbecken geleitet wird. Von diesem Rückhaltebecken ist ein Notüberlauf zum Glan vorgesehen.

Neben den zur Erschließung des Planbereiches notwendigen Straßensystemen wird auch das Fußwegenetz im Bereich des Friedhofes verdichtet und die Anbindung der Außengebiete durch Wirtschaftswege gewährleistet.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Beitrag erarbeitet, dessen Aussagen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Festgelegte bzw. festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Die Anbindung erfolgt an die bereits vorhandenen Leitungen der „Garten-“ und der „Hauptstraße“.

Art und Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend den allgemeinen Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes und aufgrund der vorhandenen Situation im Planbereich festgesetzt.

Der Bebauungsplan trifft eine Reihe von Festsetzungen, die darauf abzielen, die vorhandene Bebauung weiterzuführen, eine Anbindung der Ortslage zu erzielen und sie in die vorgegebene landschaftliche Situation einzubinden.

6.5 Geologie

Geologisch gesehen befindet sich das Untersuchungsgebiet im Bereich der Kulseler Schichten des Unterrotliegend mit oberflächennah anstehendem Sandstein, Schieferen oder Konglomeraten. Überlagert wird das Festgestein von dessen Verwitterungsprodukten.

Das untersuchte Untersuchungsgebiet kann prinzipiell, bezogen auf die Untergrundverhältnisse, in drei Teilbereiche untergliedert werden. In Teilbereich 1 (Talrandbereich) stehen unterhalb bindiger Deckschichten Sande und Kiese an, die von relativ bindigen Böden (Schluffe und Tone) unterlagert werden. Der Festgesteishorizont mit anstehendem, stückigem Sandstein beginnt ab ca. 4,5 m u. GOK.

In diesem Teilbereich ist mit mittleren bis starken Sickerwassereintritten im Bereich des Festgesteins bzw. der Sande und Kiese zu rechnen.

Im Teilbereich 2 (mittlerer Hangbereich) werden die bindigen Deckschichten unterlagert von stückigem mittelhartem bis hartem Sandstein. Die Mächtigkeit der Deckschichten variiert zwischen 0,9 und 2,6 m.

Im Teilbereich 3 (oberer Hangbereich) weisen die bindigen Deckschichten (bestehend aus schluffigen Sanden, Schluffen und Tonen) Mächtigkeiten von ca. 2,5 m auf. Unterhalb steht stückiger Ton, Schluff oder Sandstein an.

Die Hangstandsicherheit ist auf Grund der Untersuchungen nicht gefährdet.

Die im Untersuchungsgebiet durchgeführten Felduntersuchungen zur Bestimmung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ergaben Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_f = 1,0$ bis $5,0 \times 10^{-7}$ m/s für die Hanglehme und schluffige Sande bzw. 4×10^{-6} m/s für die kiesigen Sande des Teilbereiches 1 (Talrandbereich) der Untersuchungsfläche 4.

Weitere Details wie Bodengruppen, Bodenklassen, Frostklassen, Bodenpressungen, Verwendung des Untergrundes, Bebaubarkeit usw. sind der Baugrunduntersuchung vom Mai 1997 zu entnehmen.

6.6 Planverwirklichung

Zur Realisierung der Bebauung sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die notwendigen Bodenordnungsmaßnahmen einzuleiten. Der Bebauungsplan ist so ausgelegt, daß die Realisierung in verschiedenen Abschnitten durchgeführt werden kann.

6.7 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 6,8 ha, die sich wie folgt verteilen

Verkehrsfläche	:	ca. 0,7 ha	(10,3 %)
Allgemeines Wohngebiet mit priv. Grünflächen	:	ca. 3,1 ha	(45,6 %)
Mischgebiet (vorhanden)	:	ca. 1,0 ha	(14,7 %)
Öffentliche Grünfläche	:	ca. 2,0 ha	(29,4 %)
		ca. 6,8 ha	(100,0 %)

Im allgemeinen Wohngebiet entstehen insgesamt 44 neue Baugrundstücke mit einer mittleren Größe von ca. 650 m².

6.8 Kostenschätzung

Die Gesamtkosten aller Erschließungsmaßnahmen werden auf ca. 1,8 Mio. DM geschätzt. Die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlichen Finanzmittel werden im Haushalt der Ortsgemeinde Bedesbach und der Verbandsgemeinde Altenglan bereitgestellt.

6.9 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) in der Fassung vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 08. März 1995 (GVBl. S. 19)

Verfahrensvermerke

1. Der Ortsgemeinderat hat am 29.05.1995 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. (§ 2(1) BauGB).

Der Beschluß diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 31.08.1995 ortsüblich bekannt gemacht (§3(2) BauGB).

2. Die Behörden und Stellen die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 18.04.1996 an der Planung beteiligt (§ 4(1) BauGB).

Der Ortsgemeinderat hat am 29.09.1997 die Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 3(2) BauGB).

Der Bebauungsplan mit den Textlichen Festsetzungen und Begründung lag in der Zeit vom 23.10.1997 bis 05.12.1997 öffentlich aus (§3 (2)BauGB).

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit schreiben vom 06.10.1997 von der Auslegung unterrichtet.

Während der Auslegung gingen zehn Bedenken und Anregungen ein.

3. Der Ortsgemeinderat hat am 08.12.1997 die Bedenken und Anregungen beraten und entschieden.

Die Betroffenen wurden mit Schreiben vom 13.01.98 von der Entscheidung des Ortsgemeinderates unterrichtet.

4. Der Gemeinderat hat am 30.03.1998 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Bedesbach den 31.03.1998



5. Der Bebauungsplan wurde am 30.04.1998 der Kreisverwaltung angezeigt (§11(1)BauGB). (*alte Fassung*)

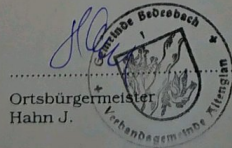
Vermerk der Kreisverwaltung

Kusel, den

6. Ausfertigungsvermerk

Diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Bebauungsplan sowie der Begründung und dem landespflegerischen Planungsbeitrag wurde ausgefertigt am 24.06.1998

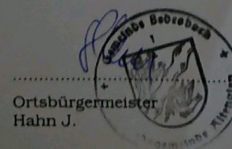
Bedesbach den 24.06.1998



7. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB wurde am 1.7.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, daß der Bebauungsplan nebst Begründung ab 1.7.98 im Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Altenglan, Schulstraße 3 - 7, 66885 Altenglan, Zimmer 33 während der Dienststunden öffentlich ausliegen.

Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Bedesbach den 2.7.1998



Verbandsgemeinde Altenglan



Bebauungsplan "Hinterm Lüßgraben" Ortsgemeinde Bedesbach

M: 1:1000

Aufstellung und Ausfertigung: Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Bebauungsplanes (t. Aufstellungsbescheid) vom mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebende Verfahrensvorschrift beachtet wurde.

Bedesbach, den 24.6.98

Hahn J.
Bürgermeister

Bearbeitung:



Ingenieurbüro Martin
Dipl.-Ing. R. Martin (EUR ING)
Beratender Ingenieur
Am Stutzenwald 25
66877 Ramstein-Miesenbach
Tel(06371)9816-0, Fax(06371)981616

Ramstein-Miesenbach, den 12.02.1998