

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "In den Dörrwiesen" in der Ortsgemeinde Oberstaufenbach

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBAUORDNUNG (LBauO) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Als Art der baulichen Nutzung wird WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

b) Als Maß der baulichen Nutzung gelten:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8

Gebäudehöhen:

Bezugspunkt der Traufhöhe ist OK Gelände und der Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut (gem. Schemaschnitten)

Grundsätzlich gilt - unabhängig ob Trauf- oder Giebelstellung zur Straße

max. Traufhöhe bergseitig: 3,25 m

max. Traufhöhe talseitig: 6,25 m

In besonderen topographischen Lagen kann talseitig die Errichtung eines zusätzlichen Sockels von max. 1,00 m Höhe zugelassen werden, falls auch durch ein geschoßversetztes Bauen die Regeltraufhöhe von max. 6,25 m nicht einzuhalten ist.

Bergseitig an der Straße kann die max. Traufhöhe geringfügig überschritten werden, falls die topographischen Verhältnisse dies erfordern und eine baukonstruktive Lösung nicht möglich ist.

1.2 Bauweise, Gebäudestellung, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen.

Ausnahmsweise sind Winkelbauten zulässig.

1.3 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Grundsätzlich sind diese Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen. Stellplätze können auf dem Grundstück zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze errichtet werden, sofern die Sicherheit des Verkehrs gewährleistet bleibt.

Bei bergseitig der Straße liegenden Grundstücken ist die Errichtung von Garagen im Hang zulässig. Talseitig der Straße sind sie im Hauptgebäude zu integrieren oder zumindest mit einer Dachlandschaft dem Hauptgebäude anzupassen bzw. anzugliedern.

1.4 Grünordnerische Maßnahmen

- a) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB:
- Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend Blatt 2, DIN 18915, abzuschleppen.
 - Oberflächenbeläge für befestigte Flächen (z. B. Zufahrten und Stellplätze) sind mit wasser-durchlässigen Decken (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, breittufiges Pflaster) anzulegen.
 - Das Sammeln der anfallenden Oberflächenwässer in Zisternen wird empfohlen.
 - Die mit Erhaltungsgebot belegten Gehölze sind vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen entsprechend DIN 18920 zu schützen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
 - Die Maßnahmenfläche entlang des Baches ist zur Anpflanzung von Gehölzgruppen vorgesehen. Die offenen Flächen zwischen den Gehölzgruppen sind durch turnusmäßige Mahd (1 x / 2 Jahre) von Verbuschung frei zu halten. Alternativ zur Mahd ist auch Schafbeweidung denkbar. Geeignete Arten: siehe Liste 1.
 - Die Maßnahmenfläche im Süden des Geltungsbereiches (Flurstück 1207) wird extensiviert und soll einmal im Jahr (September) gemäht werden. Ein Teil der Fläche soll durch die Pflanzung von Obstbäumen aufgewertet werden. Als Anhaltspunkt für die Anzahl der Bäume und die Art der Pflege dient das "Förderprogramm umweltschonende Landwirtschaft" des MfU (1993), d. h. auf Flurstück 1207 (ca. 1,1 ha) sollten - zusätzlich zu den vorhandenen Obstgehölzen - noch ca. 15 Obstbäume gepflanzt werden. Hierbei sollten regionaltypische, hochstämmige Obstsorten verwendet werden. Bei der Pflanzung ist auf einen ausreichenden Abstand der Bäume zu der Stromleitung der Pfalzwerke zu achten, ein entsprechender Pflegeschnitt ist vorzunehmen.

Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB:

- Die im Plan gekennzeichneten Baumpflanzungen im Straßenraum sind mit einer Abweichung von +/- 5 m zu pflanzen. Eine Auswahl geeigneter Bäume ist in Liste 2 zusammengestellt.
- Die am Westrand des Baugebietes gelegene Pflanzfläche (öffentliche Grünfläche) ist zum Anpflanzen von einheimischen Bäumen und Sträuchern zur Biotopvernetzung vorgesehen. Geeignete Arten: siehe Liste 3.
- Pro 150 m² Grundstücksfläche ist ein Baum anzupflanzen. Geeignete Arten: siehe Liste 3.
- Entlang der Parzellengrenzen zwischen den Grundstücken sollten, wo immer möglich beidseitig standortgerechte Hecken aus überwiegend einheimischen Arten gepflanzt und erhalten werden. Geeignete Arten: siehe Liste 3.
- Mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, die Hälfte davon sollte mit Gehölzen nach Liste 3 bepflanzt werden.
- Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten, abgängige sind zu ersetzen.
- Die Flächen sollen in der nächsten auf den Abschluß der Erdarbeiten folgenden Pflanzperiode bepflanzt werden.
- Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen sollte durch die Gemeinde in regelmäßigen Abständen von ca. 3 Jahren kontrolliert werden.
- Die o. g. Maßnahmen dienen dem Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft und werden den geplanten Bauflächen zugeordnet.

Liste 1: Geeignete Arten zur Gestaltung von Bachsäumen

Bäume

- | | |
|----------------|------------------|
| - Schwarz-Erle | Carpinus betulus |
| - Bruchweide | Salix fragilis |
| - Purpurweide | Salix purpurea |
| - Aschweide | Salix cinerea |
| - Hartriegel | Cornus sanguinea |
| - Hasel | Corylus avellana |

Liste 2: Geeignete Bäume zur Durchgrünung des Verkehrsraumes (Auswahl)

Für Straßenflächen:

- | | |
|-------------|------------------|
| - Feldahorn | Acer campestre |
| - Hainbuche | Carpinus betulus |
| - Eberesche | Sorbus aucuparia |

Für Stellplatzanlagen:

- | | |
|--------------|---------------------|
| - Spitzahorn | Acer platanoides |
| - Hainbuche | Carpinus betulus |
| - Esche | Fraxinus excelsior |
| - Stieleiche | Quercus robur |
| - Rotdorn | Crataegus laevigata |

Liste 3: Gehölze zur Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen

Bäume

- | | |
|--------------------------|---|
| - Hainbuche | Carpinus betulus |
| - Buche | Fagus silvatica |
| - Aspe, Zitterpappel | Populus tremula |
| - Esche | Fraxinus excelsior |
| - Vogelkirsche | Prunus avium |
| - Traubeneiche | Quercus petraea |
| - Stieleiche | Quercus robur |
| - Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| - Sandbirke | Betula pendula |
| - Hochstämmige Obstbäume | Prunus- und Malus-Sorten (private Grünfläche) |
| - Walnuß | Juglans regia |

Sträucher

- | | |
|--------------------|--------------------|
| - Feldahorn | Acer campestre |
| - Hartriegel | Cornus sanguinea |
| - Hasel | Corylus avellana |
| - Weißdorn | Crataegus monogyna |
| - Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| - Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| - Schlehe | Prunus spinosa |
| - Hundsrose | Rosa canina |
| - Salweide | Salix caprea |
| - Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| - Wasserschneeball | Viburnum opulus |

Bei der Anlage von Böschungen auf Privatgrundstücken ist ein Steigungsverhältnis von max. 1 : 1,5 einzuhalten.

1.6 Kennzeichnungen / Hinweise

Aufgrund der Hängigkeit des Geländes hat die Ortsgemeinde ein geologisches Gutachten erstellen lassen. Beim Grundstücksverkauf sind die Hinweise des Gutachtens zu beachten. Aufgrund der topographischen und geologischen Verhältnisse ist die Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet weitestgehend nicht möglich. Wasserwirtschaftliche Regelungen und der wasserwirtschaftliche Ausgleich sind in Abstimmung mit dem STAWA Kaiserslautern durchgeführt. Die Grundstücke talseitig der Planstraße "A" können breitflächig zur Reichenbachtaale hin entwässern. Die Oberflächenwässer der bergseitig der Plastraße "A" gelegenen Grundstücke werden über Regenwasserkanäle mehreren Sicker- und Retentionsmulden im Auenbereich zugeführt.

1.7 Nachrichtliche Übernahmen

Die Überbauung von Schutzstreifen unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen ist verboten. In Ausnahmefällen muß Rücksprache genommen werden mit dem Versorgungsträger.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- Dachformen: Erlaubt sind nur Sattel- und Walmdächer. Aufgrund topographischer Situationen sind versetzte Traufhöhen zulässig. Für freistehende, untergeordnete Nebenanlagen unter 30 m² sind auch ausnahmsweise Flachdächer zulässig, deren Begrünung ausdrücklich erwünscht ist. Geeignete Arten: siehe Liste 5.
- Dachneigung: Die Neigung der Dächer kann zwischen 25° und 48° betragen. Topographiebedingt sind unterschiedliche Dachneigungen auf Gebäudevorder- und -rückseite im Rahmen der Gradangaben und unter Beibehaltung der festgesetzten Dachformen zulässig.
- Dachaufbauten: Gauben sind zulässig, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Einzelne Gauben sollen nicht breiter als 1/4 der Dachlänge sein. In der Addition soll die Gesamtbreite der Gauben nicht mehr als 1/2 der Dachlänge betragen.
- Dacheindeckungen sollen nur in rötlichem, braunem oder grauem Material erfolgen. Glänzende Eindeckungen sind nicht zugelassen. Dachbegrünungen sind ausdrücklich erwünscht.
- Bei Verputz, Verblendung, Verkleidung oder Anstrich der Außenwände sind grelle oder leuchtende Farben untersagt. Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich erwünscht. Geeignete Arten: siehe Liste 4

2.2 Einfriedungen

Grundstücke können eingefriedet werden. Sie sollen als Hecken oder begrünte Zäune ausgeführt werden. Straßenseitig darf ihre max. Höhe 40 cm über OK Straße betragen, seitlich und rückwärtig max. 1,20 m über OK natürliches Gelände. Von Einfriedungen in Form von Nadelhölzern ist abzusehen.

Werden Stützmauern notwendig, so gelten die Festsetzungen unter Punkt 1.5.

2.3 Gestaltung nicht überbauter Flächen

Straßenseitig sind je Grundstück nur Einfriedungen, in die Einfriedung integrierte Müllboxen, ein Hauszugang bzw. Treppenaufgang (max. 2 m breit) und eine Garagenzufahrt mit Stellplatz zulässig.

Falls erforderlich, sind im Bereich von Garageneinfahrten Flügelmauern als Stützmauern zulässig.

Die Vorgärten sind nicht als Arbeits- oder Lagerplätze zu nutzen. Sie sind gärtnerisch zu gestalten.

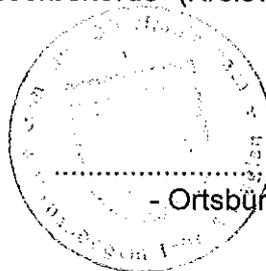
2.4 Werbeanlagen

Blinkende, grell leuchtende oder sonstwie nach Art oder Anbringungsort fernwirksame Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3. Hinweise

- Die evtl. einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z. B. § 31 WHG, § 2 WHG, § 3 WHG, § 76 LWG, §§ 51 ff LWG) sind zu beachten.
Dies gilt insbesondere für Gewässerausbaumaßnahmen (z. B. Verlegung von Vorflutgräben) 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.

Oberstaufenbach, den 13.01.98



D. Klein
- Ortsbürgermeister -

17.09.96
Rh/Gs/Kh

KREISVERWALTUNG KUSEL
zur Entscheidung
vom 05. JAN. 1998
Az.: <u>II/610-13/</u>
<u>OBERSST. BACH 2</u>