

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGESETZBUCH - BAUGB - UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BAUNVO - I.V.M. § 2 ABS. 5 BAUGB
  - 1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
    - 1.1.1 Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
    - 1.1.2 Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
    - 1.1.3 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO sind eingeschossig bis maximal 30 m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
  - 1.2 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
    - 1.2.1 Ausnahmen von den im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Firstrichtungen sind für Nebentrakte des Hauptgebäudes, Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO und zur Installation und Betreibung von Solaranlagen zulässig.
  - 1.3 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB
    - 1.3.1 Bei ebenen oder bei den talwärts der Erschliessungsstraße liegenden Grundstücken muß die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens baulicher Anlagen (OKFF-EG) mindestens 0,20 m und darf höchstens 1,00 m über OK-Gehweg bzw. OK-Erschliessungsstraße liegen.
    - 1.3.2 Bei den bergwärts der Erschliessungsstraße liegenden Grundstücken darf OKFF-EG der baulichen Anlagen höchstens 1,00 m über OK-Fahrbahnrand liegen.
    - 1.3.3 Von den Festsetzungen der Punkte 1.3.1 und 1.3.2 sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO ausgenommen.
  - 1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
    - 1.4.1 Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen (§ 23 Abs. 1 BauNVO). Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
  - 1.5 GRÜNFLÄCHEN  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
    - 1.5.1 Zur Auflockerung des Straßenkörpers und zur Durchgrünung des Mischgebietes sind in die öffentliche Verkehrsfläche straßengeeignete standortgerechte und einheimische Hochstämme zu pflanzen, z. B. Acer platanoides (Spitzahorn), Sorbus intermedia (Mehlbeere). Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen sind im Zuge des Straßenausbaus möglich.
    - 1.5.2 Die randlich bzw. in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke ausgewiesenen Grünstreifen sind mit standortgerechten und einheimischen Pflanzen anzulegen. Gemäß beigefügtem Pflanzschema ist 1 Pflanze/m<sup>2</sup> zu pflanzen (vgl. Pflanzliste und Pflanzschema).
  - 1.6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
    - 1.6.1 Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal 4 beschränkt (vgl. Begründung).
  - 1.7 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG sowie § 5 und § 17 LPflG
    - 1.7.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gemäß DIN 18915 abzuschleppen und zwischenzulagern.
    - 1.7.2 Für alle Anpflanzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind stets standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden.
    - 1.7.3 Je Baugrundstück sind mindestens 2 standortgerechte und einheimische Hochstämme anzupflanzen. Arten sind der auf dem Bebauungsplan aufgeführten potentiellen Pflanzliste zu entnehmen.

- 1.7.4 Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen werden gemäß § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG den Baugrundstücken zu 80 v. H. zugeordnet, 20 v. H. der Ausgleichsmaßnahmen entfallen auf die Erschliessungsanlage. Als Verteilungsmaßstab wird gemäß § 8a Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG die zulässige Grundfläche herangezogen. Näheres regelt eine noch zu erlassende Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a Abs. 5 BNatSchG.
- 1.7.5 Die beiden im Südwesten ausgewiesenen öffentlichen Flächen dienen dem wasserwirtschaftlichen und landespflegerischen Ausgleich: In den geplanten Sickermulden ist die sukzessive Entwicklung von Feuchtwegvegetation vorgesehen (zusätzlich zur Pflanzliste Verwendung von Salixarten (Weiden), Rhamnus frangula (Faulbaum) und einer Landschaftsrasenmischung nach DIN 18917 mit hohem Anteil hygrophiler Arten).
- 1.7.6 Zur Entlastung des Vorfluters und der Kanalisation sind je Baugrundstück 15 l des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers pro Quadratmeter versiegelter Fläche zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern. Überschüssiges Niederschlagswasser wird gemäß der Entwässerungskonzeption gefahrlos abgeleitet (vgl. Begründung, Entwässerungskonzeption).
- 1.7.7 Die entsprechend gekennzeichneten Obstbaumhochstämme im Süden sowie der orts- wie landschaftbildprägende Birnenbaum im Nordosten sind zu erhalten.
- 1.7.8 Im Zusammenhang mit Punkt 1.5.2 ist auf den entsprechend ausgewiesenen Grünstreifen die Entwicklung eines linearen Verbundsystems aus Heckenstreifen angestrebt (vgl. Pflanzschema).
- 1.7.9 Für die Anlage von privaten Grünflächen gilt, daß von 60 v. H. der nicht überbaubaren Flächen 60 v. H. einzugrünen sind. Von diesem einzugrünenden Teil sind wiederum 40 v. H. mit Gehölzen aus der beigefügten Pflanzliste anzulegen (Beispiel: Bei einer Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> ergeben sich bei einer GRZ von 0,4 420 m<sup>2</sup> an nicht überbaubarer Fläche. 60 v. H. dieser nicht überbaubaren Fläche, das entspricht 252 m<sup>2</sup>, bildet nun die Basis für die nachfolgenden Flächenberechnungen. Von diesem Wert ausgehend sind nun 60 v. H. dieser Fläche einzugrünen, das sind ca. 151 m<sup>2</sup>. Von diesen 151 m<sup>2</sup> wiederum sind 40 v. H. mit Gehölzen anzulegen, das entspricht einer Fläche von ca. 60 m<sup>2</sup>. Somit sind stets etwa 8,5 v. H. der jeweiligen Grundstücksflächen mit Gehölzen anzulegen).

1.8 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND  
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

- 1.8.1 Lagebedingt entstehen bei der Herstellung der Verkehrsanlage sowohl Aufschüttungen (Straßendamm) als auch Abgrabungen (Straßeneinschnitt). Die senkrechten Höhendifferenzen von der Verkehrsanlage bis zum anstehenden Gelände betragen 0,00 m bis max. 1,50 m, so daß horizontale Böschungsanteile bei einer Neigung von 1 : 1,5 in einer Breite von 0,00 m bis max. 2,75 m entstehen. Diese erforderlichen Böschungen werden ebenso wie die notwendigen Rückenstützen der erforderlichen Randeinfassung der Straßenrandbefestigung auf den Baugrundstücken hergestellt.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 86 ABS. 1 LANDESBAUORDNUNG - LBAUD - I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB UND § 86 ABS. 6 LBAUD

2.1 DACHFORMEN

- 2.1.1 Im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.

2.2 DACHNEIGUNGEN

- 2.2.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO. Für Nebengebäude (Anbauten), die mit dem Hauptgebäude baulich verbunden sind, ist die Neigung des Hauptgebäudes zumindest für die Dachflächen, die der Erschliessungsstrasse zugeordnet sind, verbindlich.

2.3 DACHAUFBAUTEN

- 2.3.1 Zur Belichtung des Dachgeschosses sind Dachaufbauten als Giebel- und Schleppegauben sowie Dachliegefenster zulässig. Die gesamte horizontale Länge der einer Traufseite zugeordneten Dachaufbauten darf ein Drittel der Traulänge nicht überschreiten.

2.4 DACHENDECKUNG

- 2.4.1 Grundsätzlich sind nur harte Bedachungsarten aus Ziegeln oder Dachsteinen zugelassen. Die Farbe ist in rötlichen bis braunen Tönen zu halten.

2.5 KNIESTÖCKE

2.5.1 Kniestücke sind bei Dachneigungen von 28 - 34° in einer Höhe von maximal 0,50 m, bei Dachneigungen von 35 - 40° in einer Höhe von maximal 0,75 m und bei Dachneigungen von 41 - 48° in einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Die angegebene Höhe bezieht sich auf das Maß von OK-Rohdecke bis UK-Fußplatte. Letztere darf nicht dicker sein als statisch bzw. konstruktiv erforderlich.

## 2.6 AUSSENWÄNDE

2.6.1 Für die Gestaltung der Außenwände sind Putze und matte Klinker zulässig. Die Gebäude können teilflächig mit Holz verkleidet werden. Im Sockelbereich werden Verkleidungen mit Sandstein oder ähnlichen Materialien und unglasierten Klinkern zugelassen. Kunststoffmaterialien sind generell unzulässig.

## 2.7 EINFRIEDUNGEN

2.7.1 Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baufuchten bzw. den straßenseitigen Gebäudefluchten dürfen nur Einfriedungen aus Heckenanpflanzungen und Holzzäunen bis maximal 0,75 m Höhe errichtet werden. Holzzäune sind in senkrechter Anordnung vorzusehen, bei horizontaler Ausführung werden nur unregelmäßig breite Bretter (max. 2 St. in der Höhe) zugelassen. Eine Gleichförmigkeit ist unzulässig. Feste Sockel sind nicht zugelassen, Einzelfundamente für Pfosten bzw. Pfeiler sind erlaubt.

## 2.8 STÜTZMAUERN

2.8.1 Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Eventuelle Höhenunterschiede zwischen öffentlicher Verkehrsanlage und Grundstück sind mit bepflanzten Böschungen zu überwinden (vgl. Pflanzliste).

## 2.9 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

2.9.1 Auf den unbebauten und unversiegelten Grundstücksflächen sind standortgerechte und einheimische Pflanzenarten in Anlehnung an die nebenstehende Pflanzliste anzupflanzen.

2.9.2 Garageneinfahrten, Stellplätze und sonstige Zuwege sind mit wasserversickerungsfreundlichen Materialien anzulegen.

## 2.10 AUFFÜLLUNGEN

2.10.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind hangseitige Auffüllungen nur in einer Höhe von maximal 1,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

2.10.2 Zwischen

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

## 1. LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES

Das eine Fläche von ca. 2,2 ha umfassende, nach Südosten und Osten hin abfallende Plangebiet schließt sich an die westliche Ortstlage der Ortsgemeinde Rathsweller an. Der überwiegende Teil des räumlichen Geltungsbereiches wird landwirtschaftlich genutzt (Acker, intensives Grünland).

## 2. BESTEHENDE PLANERISCHE SITUATION

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenglan ist das Plangebiet bereits als "geplante Mischgebietsfläche" ausgewiesen. Mit der Realisierung werden die Vorgaben des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

## 3. ANGESTREBTE BEBAUUNG

Im Plangebiet werden Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 690 m<sup>2</sup> angestrebt. Die nach § 6 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe entsprechend den zu diesem Bebauungsplan gehörenden textlichen Festsetzungen können realisiert werden. Im Hinblick auf den landwirtschaftlich geprägten Gesamtcharakter des Ortsbildes ist die Ausweisung eines Mischgebietes gerechtfertigt.

Zur Vermeidung einer unerwünschten Umstrukturierung sowie einer Störung des Ortsbildes der Ortsgemeinde Rathsweller, das überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern mit in der Regel 1 bis 3 Wohnungen pro Wohngebäude besteht, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal 4 begrenzt. Somit soll eine städtebauliche Einbindung des geplanten Mischgebietes in die gewachsene Siedlung gewährleistet und der Charakter Rathswellers erhalten bleiben.

## 4. VERKEHR

Zur Anbindung des Plangebietes wird auf die vorhandene Erschließungsstruktur (Ausbau der existierenden Feldwirtschaftswege) zurückgegriffen. Zur Auflockerung des Straßenkörpers wird an den Anbindungsstellen sowie an dem zur Geschwindigkeitsreduktion etwas versetzten Straßenverlauf zusätzliches Begleitgrün (vgl. Festsetzungen und Pflanzliste) eingeplant.

Die Erschließung erfolgt über eine 6,50 m breite Erschließungsstraße, um auch der Nutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge Rechnung zu tragen. Lediglich die Grundstücke im Nordosten des räumlichen Geltungsbereiches werden über eine 5,00 m breite Stichstraße mit integriertem Wendehammer nach EAE 85/95 erschlossen. Zur Anbindung der verbleibenden Teilflächen aus den Grundstücken Flurstück Nr. 23 und 24 an eine öffentliche Verkehrsfläche wird von Grundstück Flurstück Nr. 226 im Westen bis zu den vorab genannten Flurstücken Nr. 23 und 24 ein öffentlicher Weg ausgewiesen und hergestellt.

## 5. LANDESPFLERGERISCHE BELANGE

Der Untergrund des Plangebietes wird von den Schichten des Unterrotliegenden gebildet, das sandig-lehmige bis lehmig-sandige Braunerden hervorbringt. Das in einer Höhe von ca. 205 m ü. NN gelegene Gebiet fällt nach Südosten und Osten zur Ortstlage hin ab.

Intensiv genutzte Grünland- und Ackerflächen dominieren das Erscheinungsbild. Daneben werden kleinere Bereiche des räumlichen Geltungsbereiches von Streuobst eingenommen. Durch Reduktion der nach § 17 BauNVO zulässigen GRZ um 0,2 auf 0,4 ergeben sich auf den jeweiligen Grundstücken bei der angestrebten Bauweise für die Landschaftspflege bereits größere Ausgleichsflächen. Damit aus der Sicht der Landschaftspflege ein möglichst hoher Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erreicht wird, werden alle Grundstücke mit einem Anpflanzungsgebot belegt. Dabei dürfen standortgerechte und einheimische Arten verwendet werden dürfen (siehe Pflanzliste).

Im Zusammenhang mit den Belangen der Wasserwirtschaft werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Auf den südlich bzw. südwestlich ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen ist die sukzessive Entwicklung von Feuchtwegvegetation unter Verwendung von *Salix viminalis* (Korbweide), *Salix purpurea* (Purpurweide), *Salix fragilis* (Bruchweide), *Rhamnus frangula* (Faulbaum) sowie einer Landschaftsrasenmischung nach DIN 18917 mit hohem Anteil hygrophiler Arten vorgesehen.

Umfangreiche Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote sowie die damit zusammenhängenden Grünflächen sorgen für eine gute Durchgrünung und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft. Die geplanten linienhaften Grünflächenstrukturen tragen zur Biotopvernetzung innerhalb des derzeit relativ intensiv genutzten landwirtschaftlichen Gebietes bei und schaffen neuen Lebensraum für Flora und Fauna.

Der gemäß § 5 LPfLG geforderte Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft kann somit innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nach Integration der landschaftspflegerischen Maßnahmen des zu diesem Bebauungsplan aufgestellten landschaftspflegerischen Planungsbeitrages ausgeglichen werden.

## 6. BODENORDNUNG

Der Planungsträger prüft, ob eine freiwillige Bodenordnung möglich ist. Sollte dies nicht der Fall sein, wird eine gesetzliche Bodenordnung unter der Leitung des Umlegungsausschusses angeordnet.

## 7. VER- UND ENTSORGUNG; ENTWÄSSERUNGSKONZEPTION

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt in Anlehnung an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen des angrenzenden Siedlungsbereiches. Die zu betrachtenden Bestimmungen des LWG sowie der Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Altenglan fließen in die Planung mit ein. Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Für anfallendes Schmutzwasser wird ein Schmutzwasserkanal verlegt.

Im Zusammenhang mit den Planungen zum Ausgleich der Wasserführung nach dem LWG ist festzuhalten, daß gemäß einem Gutachten vom 17.10.95 zur Bestimmung der Durchlässigkeit der anstehende Untergrund für die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser grundsätzlich nicht geeignet ist. Um den Anforderungen des LWG dennoch Rechnung zu tragen, werden in Absprache mit dem zuständigen STAWA Kaiserstauern einerseits Flächen auf den Privatgrundstücken zum Rückhalt und zur Versickerung über die belebte Bodenzone ausgewiesen andererseits die Oberflächenwässer der öffentlichen Verkehrsflächen in Straßenrinnen gesammelt. Zur Ableitung von Starkregenereignissen werden in den am westlichen Rand des Baugebietes liegenden Grundstücken Entwässerungs- und Rückhaltmulden angelegt, die eine unschädliche Ableitung der Wässer über die westlich im Neubaubiet angeordneten Versickerungs- und Rückhaltmulden in die bestehende Verrohrung zur B 420 im Süden bzw. Südosten ermöglichen. Die übrigen Grundstücke können bei Starkregenereignissen direkt ihre anfallenden Überlaufwässer in die Straßenrinnen ableiten.

## 8. IMMISSIONEN UND EMISSIONEN

Aufgrund der das Ortsbild prägenden und nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebe wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß entsprechende Geruchs- und Lärmimmissionen nicht ausgeschlossen werden können.

Auf potentielle Lärmimmissionen durch die nahe vorbei laufende Bundesstraße B 420 wird an dieser Stelle hingewiesen. In diesem Zusammenhang teilt der Planungsträger mit, daß seitens des Planungsträgers keine Ansprüche bezüglich des Lärmschutzes an den Straßenbaulastträger geltend gemacht werden.

## 9. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz von 1989 weist der Ortsgemeinde Rathsweller die besondere Funktion L zu. Somit ist Rathsweller als Gemeinde anzusprechen, deren Gesamtcharakter von der Landwirtschaft geprägt ist. Die Produktionsbedingungen sind demnach zu sichern und der dörfliche Charakter des Ortsbildes zu erhalten. Gemäß den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz verfügt jede Gemeinde darüber hinaus über einen Anspruch auf Eigenentwicklung, der durch die Funktionszuweisung L nicht beeinträchtigt wird. Mit der Ausweisung des Mischgebietes und der angestrebten Bebauung soll zum einen langfristig die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit ausreichendem preiswerten Wohnraum in der Ortsgemeinde Rathsweller gesichert und eine Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsschichten aus dieser strukturschwachen Region in die bereits überlasteten Agglomerationsräume verhindert werden sowie zum anderen die dörfliche, landwirtschaftlich geprägte Ortsstruktur erhalten bleiben.

## HINWEISE:

1. Die Ableitung von Dränagewässern in das Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht zulässig. In diesem Zusammenhang und darüber hinaus wird auf die Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Altenglan sowie auf die Bestimmungen des LWG und WHG hingewiesen.
2. Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser ist grundsätzlich dezentral über die belebte Bodenzone dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.
3. Es wird angeregt und dringend empfohlen, daß für den Ausgleich der Wasserführung Maßnahmen getroffen werden, die verhindern, daß der durch die Versiegelung anfallende Mehrabfluß zurückgehalten wird. Dies kann durch folgende Maßnahmen geschehen:
  - Minimierung der versiegelten Flächen
  - Rückhaltung durch abflußlose Mulden
  - Kleinspülung an Durchlässen und Abläufen mit Einstau und Versickerung auf dem Grundstück
  - Schaffung von Rigolen u.ä.
  - Regenwassernutzung
4. Falls erforderlich, ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o. ä. auszubilden.
5. Das bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushubmaterial sollte im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung auf den Baugrundstücken wiederverwertet werden.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß der Planzeichenverordnung - PlanzV90 - 1990

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



11 MISCHGEBIET  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO

4 Wo

12 BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden = 4

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,4

21 GRUNDFLÄCHENZAHL  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO  
i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO

GFZ 0,8

22 GESCHOSSFLÄCHENZAHL  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO  
i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO

II+DG

23 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO  
§ 18 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 LBauO  
Zwei Vollgeschosse Höchstgrenze zzgl. Dachgeschoss ausbaufähig

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



31 OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG  
Dachgeschossausbau zulässig  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO

32 BAUGRENZEN  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO



33 STELLUNG DER GEPLANTEN GEBÄUDE; FIRSTRICHTUNG  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

28-48°

34 DACHNEIGUNG  
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 7 LBauO

4. VERKEHRSFLÄCHEN  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



4.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



4.2 STRASSENBEGRENZUNGSLINE



4.3 ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

5. GRÜNFLÄCHEN  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



5.1 GRÜNFLÄCHE  
(öffentliche und private Grünflächen sind entsprechend gekennzeichnet)

6. PLANUNGEN, NÜTZUNGSREGELUNGEN, 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 i.V.m. § 8a BNatSchG sowie § 5 und § 17 LPlfG



6.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



6.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



6.2.1 ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN UND EINHEIMISCHEN BÄUMEN



6.3 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



6.3.1 ERHALTUNG VON OBSTBAUMHOCHSTÄMMEN

## 7. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN



7.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
§ 9 Abs. 7 BauGB



7.2 VORHANDENE - BESTEHENDE - GRUNDSTÜCKE  
Mit Flurstücksnummer



7.3 VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



7.4 BESTEHENDE GEBÄUDE  
ggf. mit Hausnummer



7.5 BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE



7.6 MASSANGABE IN METERN



7.7 HÖHENLINIEN MIT ANGABEN DER HÖHE IN METERN ÜBER NN

## 7.8 FÜLLSCHEMA DER NÜTZUNGSSCHABLONE

Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse;
Zahl der Wohnungen	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	Dachneigung
Bauweise	

# LAGEPLAN

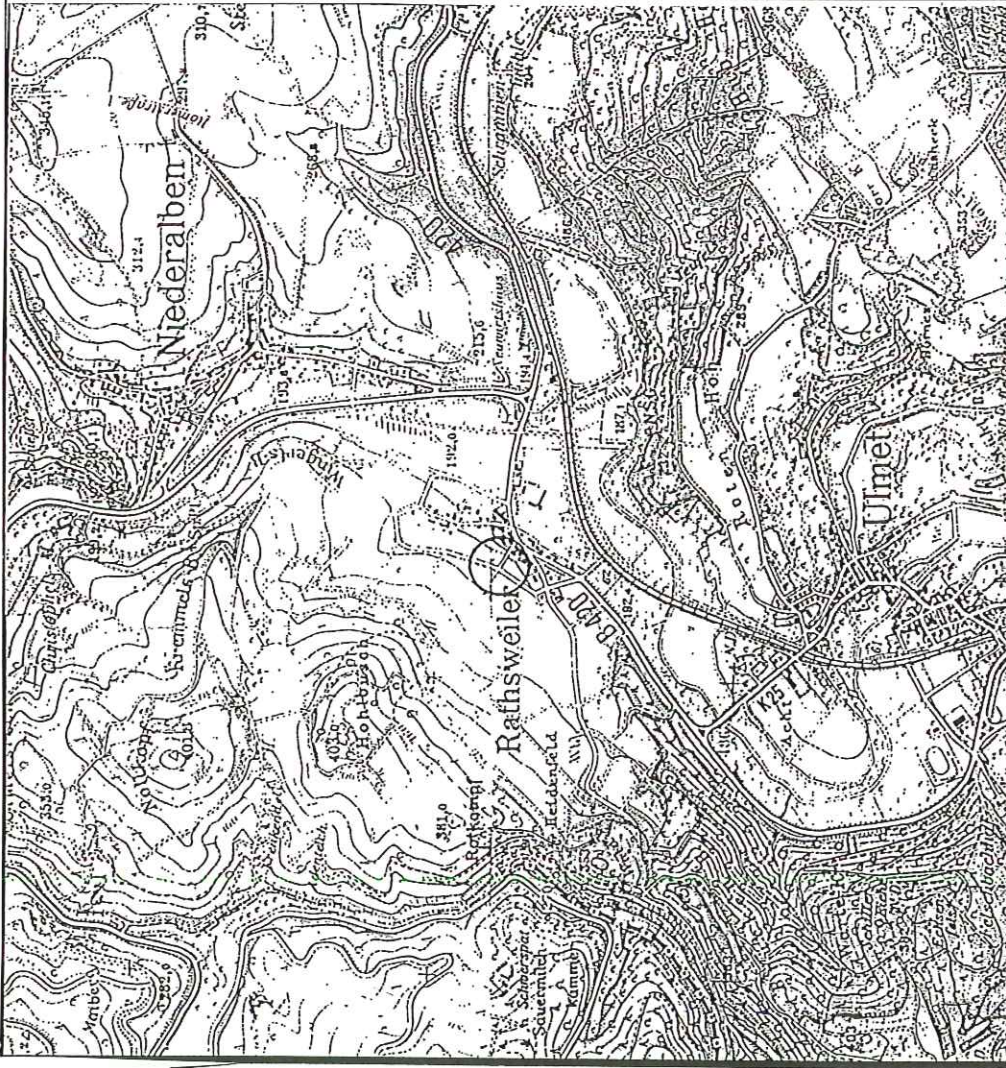


Plangebiet

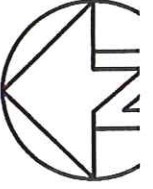


M 1:25.000

Auszug aus den topographischen Karten, Blatt-Nr.  
6410 und 6310, M 1: 25.000







Landwirtschaftliche Nutzflächen  
Schulacker

Landwirtschaftliche Nutzflächen

Hinter den Häusern

Sayen

ML 4 WO	II+DG
GRZ 0,4	GFZ 0,8
ED 0	28-48°

Anzulegende Mulde  
Öffentliche Grünfläche  
Fließrichtung  
Oberflächenwasser

Rückhalt und Versickerung



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat am 14.04.1994 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
2. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 28.04.1994 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 27.11.96 . . . bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).  
. . . Elf . . . . . dieser Beteiligten hat/haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die vom Gemeinderat am 24.04.1997 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 20.05.1997 . . . mitgeteilt.
4. Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde vom 29.05.95 in Form eines Anhör- und Erörterungstermines . . . . . durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
5. Der Gemeinderat hat am 16.07.97 . . die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan einschließlich den planungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie des landespflegerischen Planungsbeitrages hat in der Zeit vom 22.08.97 . . . (Arbeitstag) bis einschließlich 02.10.97 . . (Arbeitstag) öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).  
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.08.97 . . ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.08.97 . . von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB). Während der Auslegung gingen 3 . . . . . Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 17.10.97 . . geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 26.11.97 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
6. Der Gemeinderat hat am 17.10.1997 diesen Bebauungsplan einschließlich den planungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 6 LBauO).

Rathswiler, 12.01.1998




.....  
(OS - Ortsbürgermeister)

7. Dieser Bebauungsplan wurde am 19.01.98 . . der Kreisverwaltung

7. Dieser Bebauungsplan wurde am 19.01.98 . . . der Kreisverwaltung als zuständige Untere Verwaltungsbehörde angezeigt (§ 11 Abs. 1 f BauGB i.V.m. § 86 Abs. 6 LBauO und § 203 Abs. 3 BauGB). Die Kreisverwaltung hat mit Schreiben vom 16.02.98 . . . Az.: . . . . .  
IV. 1610-13. Rathweiler 2 . . . . . erklärt, daß gegen den Bebauungsplan keine Rechtsbedenken bestehen.


8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Bebauungsplan inkl. der planungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, wird hiermit ausgefertigt (§ 10 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 f Satz 1 und 2 BauGB).

Rathweiler, den 23.02.98

  
.....  
(DS - Ortsbürgermeister)

9. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 4.03.98 . . . . . ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 12 Sätze 1, 2 und 3 BauGB). In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplansatzung in Kraft getreten (§ 12 Sätze 4 und 5 BauGB).

Rathweiler, 05.03.98

  
.....  
(DS - Ortsbürgermeister)

Projekt:  
**BEBAUUNGSPLANUNG "SCHULACKER/HINTER DEN HÄUSERN"  
IN DER ORTSGEMEINDE RATHSWEILER**

Auftraggeber: Rathweiler,

Ortsgemeinde Rathweiler

66887 RATHSWEILER

  
.....  
(DS und Unterschrift)

Inhalt:

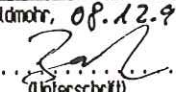
# BEBAUUNGSPLAN

Planung: Ingenieurbüro für Hoch-, Tief-, Städtebau und Landschaftsplanung

## WALTER SCHRÖER

Heinrich-Heine-Straße 3a  
66914 WALDMOHR  
Tel. 06373/4753 Fax 4933

Dipl.-Ing. (FH)  
Baumholderstraße 15  
66629 FREISEN  
Tel. 06855/1760 FAX 1760

	Datum	Zeichen	M 1:1.000	Anlage:	Blattgröße
Aufgenommen	Jun. 94	Klein, D.		Waldmohr, 08.12.92  ..... (Unterschrift)	01
Bearbeitet	Sep. 96	Schröer, W.; Bard, H.J.	Blatt Nr.:		Projekt Nr.:
CAD-Kartographie	Mai 97	Wachowksi, J.	01		94/0149SL
Geprüft	Mai 97	Bard, H.J.			