

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "AUF'M HINTERSTEN BIEHL I" der Ortsgemeinde Reichweiler

I. Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- 1.1 Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes einschließlich der Zeichenerklärung ist in Verbindung mit diesem Text maßgebend für die Handhabung.
 - 1.1.1 Der baurechtlichen Vorschriften §§ 1, 2, 3, 8, 9, 10, 30 - 35 und § 125 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBL. I, S. 2253) in der jetzt geltenden Fassung.
 - 1.1.2 Der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) - vom 23.01.1990 (BGBL.I, S. 127) - in der jetzt geltenden Fassung.
 - 1.1.3 Der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. Nov. 1986 (GVBL. S 307) in der jetzt geltenden Fassung.
 - 1.1.4 § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz.
 - 1.1.5 Landespflegegesetz (LPfG) vom 27.03.1987 (GVBL. S. 70) in der jetzt geltenden Fassung.
 - 1.1.6 § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15. März 1974 in der jetzt geltenden Fassung.
 - 1.1.7 §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81 -) vom 30. Juli 1981 in der jetzt geltenden Fassung.
 - 1.1.8 Der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GarVO -) vom 27. Okt. 1976 in der jetzt geltenden Fassung.
- 1.2 Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit nur verbindlich für folgende Linien und Abmessungen.
 - 1.2.1 Straßenbegrenzungslinien, Breiten der Verkehrsflächen und Fußwege, Abstände von vorhandenen Punkten, Abstände der Baugrenzen zueinander und zu den Straßenbegrenzungslinien.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1. Allgemeine bauliche Nutzungen

1.1 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

In den jeweiligen Bauflächen sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen abgegrenzt. Die Abstände der baulichen Anlagen zueinander richten sich nach der jeweils gültigen Fassung der LBauO für Rheinland-Pfalz.

1.2 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) der BauNVO

1.2.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 (1) und (2) der BauNVO nur zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und in der Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; vor der zur Erschließungsanlage orientierten Baugrenze jedoch nur in begründeten Ausnahmefällen.

1.2.2 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können auch außerhalb des überbaubaren Baulandes zugelassen werden, soweit im Baugebiet für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

1.3 Stellplätze und Garagen gemäß § 9, (1) Ziff. 4 BauGB sowie § 12 und § 23 (5) BauNVO der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GarVO):

1.3.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.2 Garagen mit direkter Einfahrt zur Straße müssen einen Abstand von mind. 5,50 m von der Verkehrsfläche (Straße mit Bürgersteig) haben.

1.3.3 Kellergaragen mit Einfahrtsrampen von der Straße her, sind im Baugebiet nur dann zulässig, wenn die Einfahrtsrampen einen Winkel von 15 v. H. nicht überschreiten.

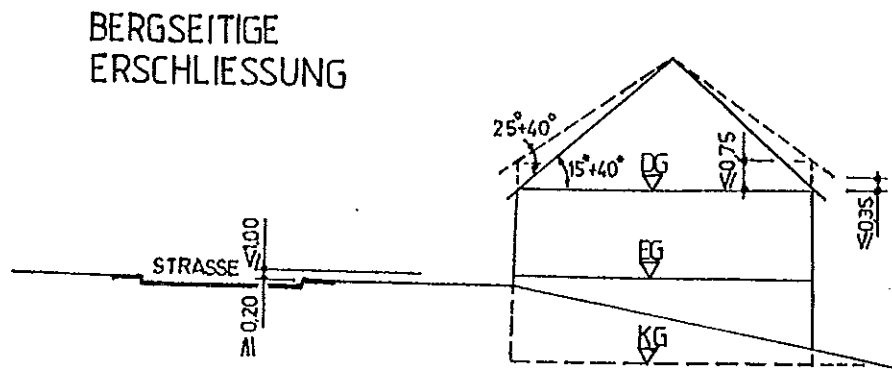
1.3.4 Bei Garagen auf benachbarten Grundstücken sind diese im gleichen Abstand von der Verkehrsfläche und in gleicher Höhe zu errichten.

1.4 Geschosßzahl gemäß § 16, § 17 und § 18 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan in den einzelnen Baubereichen als Höchstwert festgesetzt sowie in Text und Planurkunde in römischer Zahl eingetragen.

1.5 Höhenlage der Baukörper (§ 9 Abs. 2 BauGB):

Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OKF.EG) der auf der Talseite der Erschließungsstraßen liegenden Gebäude darf höchstens 1,00 m und mindestens 20 cm (in Hausmitte) über Oberkante Gehweg betragen.



1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB):

Im Baugebiet wird die Firstrichtung parallel zur vorh. Erschließungsstraße verbindlich vorgeschrieben.

2. Bauliche Nutzungen der einzelnen Baubereiche

- 2.1 Als Art der baulichen Nutzung ist für das Baugebiet zum überwiegenden Teil "Allgemeines Wohngebiet (WA)" nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Die im § 4 Abs 3 BauNVO genannten Anlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

Die drei westlich liegenden Grundstücke (Teilgrundstücke 23, 24 und 25/1) sind als "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen entsprechen damit den Festlegungen des Flächennutzungsplanes.

Die im § 5 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen sind im Dorfgebiet unzulässig.

- 2.2 Das Maß der baulichen Nutzung beträgt gemäß § 16 BauNVO:

Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse im Baubereich = II

Höchstzulässige Grundflächenzahl	GRZ = 0,4
Höchstzulässige Geschossflächenzahl	GFZ = 0,8

2.3 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt gem. § 22 (2) der BauNVO die offene Bauweise.
Jedes Grundstück ist nur einzeln mit 1 Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) bebaubar.
Eine geschlossene Baureihe über 2 oder mehrere Grundstücke ist unzulässig.
Auf dem jeweiligen Baugrundstück können Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden.

Demnach sind zulässig:

- Einzelhaus mit max. 2 Wohnungen (1 x 2 WE)
- Doppelhaus mit je 1 Wohnung (2 x 1 WE)

Einliegerwohnungen und untergeordnete, eigenständige Wohnbereiche gelten als eine Wohnung.
Abgestellt auf die Erschließungssystematik und die städtebaulichen Belange des Gebietes, so ist nach evtl. Teilung eines Doppelhausgrundstückes die spätere Einrichtung einer zweiten Wohnung in der ursprünglichen Doppelhaushälfte unzulässig.

Diese vorgenannten Regelungen gelten auch sinngemäß und gleichlautend für die als Dorfgebiet ausgewiesenen Bereiche.

Auf 2.1 wird ergänzend hingewiesen.

3. Sonstige Planfestsetzungen

3.1 Freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) Ziff. 10 und 21 des BauGB

Von jeglicher Bebauung mit Gebäuden sind freizuhalten:

- die mit Leitungsrechten versehenen ausgewiesenen Schutzstreifen. Ausnahmen für untergeordnete Gebäude können nur mit Zustimmung des Energieversorgungsunternehmens als Betreiber der Leitung erteilt werden.
- die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Ausnahmen siehe unter 1.2.1, 1.2.2 und 1.3.1).

3.2 Verkehrsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 11 und Ziff. 26 BauGB

3.2.1 Die Breite der Erschließungsanlagen ist in der Bebauungsplanurkunde angegeben.

3.2.2 Die jetzt bestehenden Höhenlagen können sich beim Bau der Straße verändern. Bauherr und Entwurfsverfasser müssen sich vor Beginn der Planung über die Höhenverhältnisse informieren.

3.2.3 Die für die Anlage der Straßen erforderlichen Böschungen (Neigung max. 1 : 1,5) sind auf den Privatgrundstücken zu dulden. Die Größe der Böschungen richtet sich nach der jeweiligen Höhenlage der ausgebauten Straße.

3.3 Versorgungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 12 und 13 BauGB

3.3.1 Abwasserbeseitigungs- und Wasserversorgungsanlagen:

Die Führung der Leitungen für Wasserversorgung, Kanalisation, sowie Erdverkabelung, Elektrizität und Telefon erfolgt soweit möglich in der öffentlichen Verkehrsfläche.

Der Versorgungsträger hat das Recht, die Leitungen aus wirtschaftlichen und geländemäßigen Gründen durch private Grundstücke zu verlegen und Flächen mit Leitungsrechten zu belasten.

Die Führung der Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wasser und Post wird nach den technischen Gründen der Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten derselben sichergestellt. Die Leitungsrechte dienen dazu, die Einlegung zu ermöglichen und die Unterhaltung und ständige Zugänglichkeit zu sichern.

Die Belastung berechtigt den Begünstigten, die festgesetzte Fläche in dem erforderlichen Umfang in Anspruch zu nehmen. Das Ausmaß der Flächenbelastung wird daher bestimmt durch die Feststellung der erforderlichen Arbeitsbreiten für den Leitungsraben, die Lagerflächen für den Ausbau sowie die Transportwege des Leitungsmaterials.

Wasser aus Grundstücksdränagen darf nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden. Stockwerke und Räume der Wohn- und Nebengebäude die nicht in freiem Gefälle zum öffentlichen Kanal entwässert werden können, (also unter der Kanalsohle liegen) sind über Hebeanlagen zu entwässern.

3.4 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und Ziff. 25 b BauGB in Verbindung mit § 178 BauGB.

3.4.1 Maßnahmen im öffentlichen Bereich

Ö1 Erhalt eines Gehölzes und von Einzelbäumen (nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Das entlang des ehemaligen Bächleins stockende Gehölz, einschließlich der Trauerweide sowie der oberhalb stehende alte Apfel- und Birnbaum sind zu erhalten.

Die westlich des Gehölzstreifens stehenden Zwetschgenbäume sind nach Möglichkeit zu schonen, wenn zwischen diesen Bäumen und dem Gehölzstreifen auf der Kanaltrasse ein Fußweg angelegt wird.

Ö2 Entwicklung einer Magerwiese Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen

Diese Ausgleichsfläche liegt außerhalb des Baugebietes und wird in Kap.3.4.3 näher beschrieben.

3.4.2 Maßnahmen auf privaten Bereichen

P1 Pflanzung von zwei Hochstamm-Obstbäumen pro Grundstück (nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB in Verb. mit § 178 BauGB)

Auf der Rückseite der Grundstücke ist eine Streuobstwiese anzupflanzen. Dabei sind Hochstamm-Obstbäume der ortstypischen alten Obstsorten zu verwenden. Die Bäume sollen einreihig und im Abstand von ca. 10 m zueinander stehen. Die Bodenvegetation soll nicht eingesät werden. Vielmehr ist durch ein- bis zweischürige Mahd und Verzicht auf Düngung im Unterwuchs eine artenreiche Magerwiese zu entwickeln.

Zur besseren und landschaftsgerechten Eingrünung des Wohngebietes wird die Pflanzung von weiteren einheimischen Baumarten auf den Baugrundstücken vorgeschlagen. Insbesondere sollte jeweils ein Baum an der Straße auf den jeweiligen Parzellengrenzen gepflanzt werden.

P2 Fassadenbegrünung

Bei Fassadenflächen, die auf einer Fläche von 20 qm oder mehr keine Fenster, Tore oder Türöffnungen aufweisen, sollte pro 3m angefangene Wandfläche eine Kletterpflanze gepflanzt werden. Je nach Rank- oder Kletterpflanze sind bauseits Rankhilfen vorzusehen. Abb. 8 des landespflegerischen Begleitplanes zeigt einfache Konstruktionsmöglichkeiten für Rankhilfen.

P3 Reduzierung des Oberflächenabflusses

Zufahrten und Stellplätze sind zur Reduzierung des Oberflächenabflusses möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen oder Rasengittersteinen) zu versehen.

P4 Regenwassernutzung

Zur teilweisen Kompensierung der aufgrund der Neuversiegelung entstehenden Eingriffe in den Wasserhaushalt wird die Nutzung von Regenwasser empfohlen, beispielsweise durch die Installierung von Zisternen und Regenfässern oder die direkte Speisung von Gartenteichen und Feuchtbiotopen.

3.4.3 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugebietes

Ö2 Entwicklung einer Magerwiese Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen

Diese Ausgleichsfläche liegt außerhalb des Baugebietes. es handelt sich um ehemals extensiv genutzte Wiesen, die seit mehreren Jahren brach liegen. Die ursprüngliche Wiesenvegetation (incl. der Magerkeitszeiger) wird derzeit zunehmend von wenigen konkurrenzkräftigen Arten überwuchert (z. B. Acker-Kratzdistel, Brombeere, Quecke) und droht mittelfristig ganz zu verschwinden. Die Fläche teilt sich in eine relativ junge Wiesenbrache auf mäßig frischem bis trockenem Standort (4400 qm) im unteren Teil und eine ältere Brache auf frischem bis nassem Standort (3300 qm) im oberen Teil. Oberhalb wird die Ausgleichsfläche von einer aufgelassenen und verbuschten Zwetschgenkultur begrenzt (etwa oberhalb der Hochspannungsleitung).

Da sich die gesamte Fläche von 7700 qm erheblich aufwerten ließe, sind Pflegemaßnahmen dringend zu empfehlen. Bei der vorliegenden Planung besteht jedoch nur ein Bedarf an zusätzlichen Ausgleichsflächen von 2300 qm. Dieser Ausgleich kann je nach Belieben von der Gemeinde auf einem der nachfolgend beschriebenen Standorte stattfinden:

- Junge Wiesenbrache (trocken bis mäßig frischer Standort)

Im unteren Bereich sind vor allem auf der Geländekuppe eine Reihe von Trockenheits- und Magerkeitszeigern zu verzeichnen:

Wilde Möhre	Daucus carota
Schafgarbe	Achillea millefolia
Gemeiner Hornklee	Lotus corniculatus
Bitterkraut	Picris hieracioides
Spitz-Wegerich	Plantago lanceolata
Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor
Rot-Straußgras	Agrostis tenuis
Odermennig	Agrimonia eupatoria

Entwicklungsziel:

Da extensiv genutzte Wiesen mit einer artenreichen Magervegetation in der Umgebung in einem sehr starken Rückgang begriffen sind, ist die Erhaltung einer solchen Wiese (Glatthafenwiese, trockener und magerer Standorte) aus landespflegerischer Sicht wünschenswert. Die Lebensraum- und Strukturvielfalt, kann durch kleine Bracheflächen und die Anpflanzung von 5 einzelnen, lückig stehender Hochstamm-Obstbäume noch erhöht werden. Hierfür sind die ortstypischen Apfel- oder Birnbaumsorten zu verwenden. Die Zwetschgenbäume in der Nord-Ecke sind zu erhalten, jedoch eine ungehemmte Ausbreitung von verwildernden Zwetschgensößlingen sollte durch die Mahd verhindert werden. Auch die vereinzelt Eichen und Gebüsche am Rand sind zu erhalten.

Pflegemaßnahme:

Die in Plan 1 dargestellte Ausgleichsfläche ist zu 90 % regelmäßig zu mähen und sollte zu 10 % in den Randbereichen Brachen enthalten. Die Wiesenmahd sollte frühestens zum 1. Juli eines Jahres erfolgen und in mindestens zwei Teilabschnitten erfolgen. Auf jegliche Kalkung und Düngung ist zu verzichten. Auf den Bracheflächen kann eine allmähliche Verbuschung toleriert werden. Jedoch sollte der Aufwuchs von größeren Gehölzen durch das abschnittsweise Auf-den-Stock-setzen (in 20 jährigem Turnus) verhindert werden. Auf der Gesamtfläche sind 5 Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen. Hierfür sind die ortsüblichen Sorten zu wählen.

- Ältere Brache (frisch bis nasser Standort)

Im oberen Bereich sind vor allem um einen Quellaustritt herum eine Reihe von Feuchtezeigern zu verzeichnen:

Sumpf-Dotterblume	Caltha palustris
Kohl-Distel	Cirsium oleraceum
Wolfstrapp	Lydopus europaeus
Acker-Minze	Mentha arvensis
Flatter-Binse	Juncus effusus
Behaartes Weidenröschen	Epilobium hirsutum
Sumpf-Hornklee	Lotus uliginosus.

Im Zeitraum des Quellaustrittes befindet sich ein Ohrweiden-Gebüsch und am Westrand der Parzelle ein Bestand des Attichs (Zwerg-Holunder). Letzterer ist bei Pflegemaßnahmen unbedingt zu schonen.

Als Entwicklungsziel ist hier eine Feuchtwiese des Calthion anzustreben. Da solche Feuchtwiesen in der Umgebung sehr selten geworden sind, sind solche Reste besonders schutzwürdig.

Die geeignete Pflegemaßnahme ist eine einschürige spätsommerliche Mahd (ab 15. Juli). Auf Düngung ist unbedingt zu verzichten und das Ohrweiden-Gebüsch der Zwerg-Holunder ist zu schonen.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen - einschließlich Einfriedigungen

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO), in der jetzt geltenden Fassung.

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metallelemente sowie grelle Farben zu vermeiden.

1.2 Dachformen

Für Wohngebäude sind Sattel- und Walmdächer, für Nebengebäude, Sattel-, Walm- und Flachdächer zugelassen.

1.3 Dachneigungen

Die Dachneigungen betragen 15° - 40° . Abweichungen nach oben sowie nach unten sind nicht erlaubt.

1.4 Form- und Ausführungen von Kniestöcken

Kniestöcke sind nur bei Dächern mit 25° - 40° Dachneigung erlaubt. Die Summe der Dachaufbauten darf nicht größer als $2/3$ der jeweiligen Dachseite sein und sie dürfen die Traufe nicht unterbrechen. Kniestöcke dürfen die Höhe von 0,75 m, gemessen von OK Fußboden bis UK Fußfette nicht überschreiten. Bei der Ausführung eines Kniestockes ist der Traufpunkt bis mind. 35 cm über OK Fußboden des Dachgeschosses herunterzuziehen.

1.5 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf nur mit farblich ortstypischem Material erfolgen. Die Eindeckung benachbarter Häuser soll nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.

1.6 Außenputz

Alle Gebäude sind mit einem hellen Außenputz oder dgl. ohne starke Musterung zu versehen.

1.7 Einfriedigungen gemäß § 86 LBauO

Alle Grundstücke können entlang der Straße eingefriedigt werden. Die Einfriedigungen der Vorgärten darf bis zu 50 cm Höhe massiv, oder als Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 70 cm erfolgen. Rückwärtige Einfriedigungen dürfen als Hecken und Zäune bis 1,50 m Höhe erfolgen, wobei der massive Teil 50 cm nicht überschreiten darf. Die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer und ähnlich störendem Material ist nicht zulässig. Die Einfriedigungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichen werden. Soweit Stützmauern errichtet werden, sind diese in Sichtbeton auszuführen oder die Sichtfläche zu verkleiden.

An Kurven und Einmündungen von Straßen dürfen Einfriedigungen bzw. sichtbehindernde Bepflanzungen der Grünanlagen eine Höhe von 0,50 m über Bürgersteigoberkante nicht überschreiten.

1.8 Böschungen

Der Neigungswinkel von Böschungen, die durch die Errichtung eines Gebäudes notwendig werden, darf ein Verhältnis von max. 1 : 1,5 nicht überschreiten.

Bei der Geländeanlegung sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.

Die Nachbargrundstücke dürfen durch Aufschüttungen und Abtragungen nicht beeinträchtigt werden.

Reichweiler, den 19. NOV. 1993

Ortsgemeinde Reichweiler

gez. HOFFMANN

(Hoffmann, Ortsbürgermeister)

In Übereinstimmung - vorstehender Fotokopie -
mit der Bes. 17.01.93

Kusel, den 19. FEB. 1998

Verbandsgemeindeverwaltung :

Im Auftrage:

Carpank

Kreisverw. Kusel

zur Entscheidung

vom 19.08.98

Az. 19162/610-101

REICHWEILER 2