BEBAUUNGSPLAN "AUF´M FLUR, ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG I"
IN DER ORTSGEMEINDE THALLICHTENBERG

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 Allgemeine Wohngebiete
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO sind allgemein zugelassen
(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

1.1.2 Allgemeine Wohngebiete
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.3 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 Nr. 1 BauNVO sind eingeschoßig bis maximal 30 m^2 Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

1.1.4 Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf II beschränkt; Ein Dachgeschoßausbau ist erlaubt (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

1.1.5 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4, die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO).

1.2 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.2.1 Ausnahmen von den in Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind für Anbauten (Nebenbaukörper) des Hauptgebäudes, Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 BauNVO zulässig.

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.3.1 Auf den Grundstücksflächen (Vorgärten) zwischen den Verkehrsflächen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Mülltonnen, die im Zusammenhang mit Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist. Garagen und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 111 LBauO)

1.3.2 Vor dem Garagentoren (abweichend von der vorderen Baugrenze) ist generell ein Stauraum von 5,50 m mindestens einzuhalten. Bei sehr schwierigen Geländeverhältnissen (z. B. stark abfallendes Gelände) können für Garagen (Torseiten) Ausnahmen von Ziffer 1.3.1 zugelassen werden, wenn neben den Garagen Stellplätze in erforderlicher Anzahl nachgewiesen werden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 31 Abs. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 11 LBauO und § 2 GarVO).

1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

1.4.1 Aus städtebaulichen Gründen (vgl. Begründung zum Bebauungsplan) ist die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 4 beschränkt.

1.5 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB

1.5.1 Bei ebenen oder bei den talseits der Erschließungsstraße liegenden Grundstücken muß die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens baulicher Anlagen (OKFF-EG) mindestens 0,20 m und darf höchstens 0,80 m über Oberkante Gehweg bzw. Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkte ist die Mitte des auf dem jeweiligen Grundstück zu errichtenden Gebäudes.

1.5.2 Die Traufhöhe der Gebäude wird auf maximal 6,80 m, an der Bergseite gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (OKFF-EG) und an der Talseite gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Kellergeschoß (OKFF-KG), beschränkt (vgl. Beispiel).

1.5.3 Von den Festsetzungen der Ziffer 1.5.1 sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 BauNVO ausgenommen.

1.6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sowie § 135 a bis c BauGB i. V. m. § 1 a BauGB und § 17 LPflG

1.6.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gemäß DIN 18915 abzuschieben, zwischenzulagern und soweit wie möglich wiederzuverwenden.

1.6.2 Für alle Anpflanzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind stets standortgerechte, einheimische Arten gemäß beigefügter Artenliste zu verwenden.

1.6.3 Auf jeden Baugrundstück sind mindestens 2 Laubbaum-Hochstämme anzupflanzen. Arten sind der beigefügten Artenliste zu entnehmen.

1.6.4 An ausgewiesenen Stellen werden im öffentlichen Straßenraum standortgerechte, einheimische Laubbaum-Hochstämme angepflanzt

1.6.5 Auf der öffentlichen Grünfläche im Nordwesten des räumlichen Geltungsbereiches sind zur naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung Rückhalte-, Verdunstungs- und Versickerungsmulden für unverschmutztes Niederschlagswasser anzulegen. In und im Umfeld der Mulden sind Hochstauden zu entwickeln, die durch extensive Pflege alle 5 Jahre zu mähen sind. Das Mähgut ist abzutransportieren.

1.6.6 Entlang der unter 1.6.5 genannten Versickerungsmulden sind 7 standortgerechte, einheimische Laubbaum-Hochstämme anzupflanzen (vgl. Pflanzliste).

1.6.7 Auf den privaten Grünflächen sind auf jedem Grundstück, neben den wasserwirtschaftlichen Maßnahmen, Gehölzkomplexe aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern anzulegen. Der Pflanzabstand in den Gehölzkomplexen beträgt 1 - 1,5 m. Zwischen den Gehölzkomplexen sind Laubbaum-Hochstämme bzw. Heister anzupflanzen, wobei die unter 1.6.3 genannte Maßnahme in diese Anpflanzung integriert werden kann. In Sichtrichtstreifen der 20kV-Freileitung sind darüber hinaus nur niedrig wachsende Gehölze anzupflanzen.

1.6.8 Die öffentlichen und privaten Grünflächen werden für wasserwirtschaftliche Zwecke herangezogen.

1.6.9 Die naturschutzrechtlichen und landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen dienen zum Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die geplanten Baumaßnahmen auftretenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese Maßnahmen und die Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden, sind gem. § 9 Abs. 1 a BauGB und § 135 a Abs. 2 BauGB diesem Bebauungsplan und den Baugrundstücken zugeordnet.
Näheres regelt eine noch zu erlassende Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 c BauGB.

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

1.7.1 Geländebedingt werden bei der Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen sowohl Aufschüttungen (Straßendamm) als auch Abgrabungen (Straßeneinschnitt) entstehen. Die senkrechten Höhendifferenzen von der Verkehrsanlage bis zum anstehenden Gelände betragen bis zu maximal 1,20 m, so daß horizontale Böschungsanteile der einer Neigung von 1 : 1,5 in einer Breite von bis zu 1,80 m entstehen. Diese erforderlichen Böschungen sind ebenso wie die notwendigen Rückenstützen der Randeinfassung der Straßenandbefestigung zur Herstellung des Straßenkörpers und eines Banketts von 0,50 m Breite hinter der Randeinfassung auf den Baugrundstücken zu dulden.

1.8 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
§ 9 Abs. 1Nr. 14 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1Nr. 20 BauGB

1.8.1 Für die Bewirtschaftung des auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers sind Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung durchzuführen. Die dazu benötigten Maßnahmen sind auf den betroffenen Baugrundstücken zu dulden und anzulegen.
Je Baugrundstück sind 10 l/m^2 versiegelter Flächen zurückzuhalten. Die öffentliche Grünfläche im Norden des räumlichen Geltungsbereiches wird für die weitere Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser herangezogen.
Den Straßengrundstücken sowie den straßenseitigen Entwässerungsanlagen der L 116 dürfen keine zusätzlichen Oberflächen- bzw. sonstigen Wässer zugeleitet noch deren Abläufe behindert werden.
(§ 9 Abs. 1Nr. 14 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1Nr. 20 BauGB)

1.8.2 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ERSCHLIESSUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDE FLÄCHEN
§ 9 Abs. 1Nr. 21 BauGB

1.9.1 Der Geh- Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesene, 3 m breite Streifen im Süden des räumlichen Geltungsbereiches ist von einer Bebauung und von Anpflanzungen mit tiefgehenden Wurzeln freizuhalten.

1.10 FLÄCHEN FÜR DIE FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN
§ 9 Abs. 1Nr. 13 BauGB

1.10.1 Der Schutzbereich der 20kV-Freileitung ist von hohem Bewuchs freizuhalten, die beschränkte Errichtung von Gebäuden ist zulässig, wenn der zuständige Versorgungsträger zustimmt und der Brandschutz gewährleistet ist. Weiterhin ist zu gewährleisten, daß die Sicherheitsabstände bei Bauarbeiten den Unfallverhütungsvorschriften der Bauberufsgenossenschaft entsprechen.

1.11 VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1Nr. 11 BauGB

1.11.1 Im Bereich der Wendeplätze ist, gemäß der Plandarstellung, auf den betroffenen Baugrundstücken eine 1m breite Freihaltezone einzuhalten. Auf ihr dürfen keine Anpflanzungen aus Sträuchern und Bäumen erfolgen sowie keine Aufbauten aus Mauern, Sockeln, Zäunen u. ä. errichtet werden. Eine niedrige Bepflanzung aus Gräsern und Stauden ist zulässig.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 88 ABS. 1 LANDESBAUORDNUNG - LBAUO - I. V. M. § 9 ABS. 4 BAUGB UND § 88 ABS. 6 LBAUO

2.1 DACHFORMEN

2.1.1 Im Rahmen der in Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, angeleinte und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Reine Pultdächer, Schmetterlingsdächer und Zeltdächer sind nicht zugelassen.

2.2 DACHNEIGUNGEN

2.2.1 Bei traufständiger Bebauung sind Dächer mit verschiedenen Neigungen – z. B. außermittiger First – zugelassen, wenn die Neigung der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Dachfläche den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und die Neigung der der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Dachfläche zwischen minimal 18° und maximal 75° beträgt.

2.2.2 Die in Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Anbauten (Nebenkraftet) des Hauptgebäudes, Garagen und Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO.

2.3 DACHAUFBAUTEN

2.3.1 Zur Belichtung des Dachgeschosses sind Dachaufbauten als Gauben oder gegengewegte Teildachflächen zulässig. Die gesamte horizontale Länge der einer Traufseite zugeordneten Dachaufbauten darf 2/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

2.4 DACHEINDECKUNGEN

2.4.1 Es sind nur harte Bedachungsarten aus Ziegeln oder Dachsteinen zulässig. Die Farbe ist in roten bis braunen oder in schwarzen und anthrazitfarbenen Tönen zu halten.

2.5 KNIESTÖCKE

2.5.1 Kniestöcke dürfen bis zu einer Dachneigung von 30° eine Höhe von 0,50 m, bei Dachneigungen von 31 - 37° eine Höhe von 0,75 m und bei Dachneigungen von über 37° eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die jeweils angegebene Höhe bezieht sich auf das Maß von Oberkante Rohbodes bis Unterkante Fußpfette. Die Fußpfette darf nicht dicker als statisch bzw. konstruktiv erforderlich sein.

2.6 AUSSENWÄNDE

2.6.1 Für die Gestaltung der Außenwände sind pastellfarbene Putze, Anstriche und unglasierte Klinker sowie Natursteine und Holz zulässig. Kunststoffmaterialien sind generell verboten.

2.7 EINFREIDUNGEN

2.7.1 Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baufluchten bzw. den straßenseitigen Gebäudefluchten sind nur Einfriedungen bis maximal 1,50 m Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Gelände zugelassen. Zugelassen sind Hecken- und Holzzäune. Maschendrahtzäune sind in dieser Fläche unzulässig.

2.8 STUTZMAUERN

2.8.1 Eventuelle Höhenunterschiede zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück sind mit bepflanzten Böschungen zu überwinden. Arten sind dabei der bereits erwähnten Artenliste zu entnehmen. Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig.

2.9 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

2.9.1 Auf den unbebauten und unversiegelten Grundstücksflächen sind standortgerechte, einheimische Pflanzen, vor allem Bäume und Sträucher aus der beigefügten Artenliste anzupflanzen.

2.9.2 Garagenzufahrten, Stellflächen und sonstige Zuwege sind mit versickerungsfreundlichen Materialien anzulegen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenmosaiksteine, Ökopflaster etc.).

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES

Das eine Fläche von ca. 1,1 ha umfassende, nach Osten hin ansteigende Plangebiet befindet sich an den nordöstlichen Rand der Siedlungsfläche Thallichtenbergs an.

2. BESTEHENDE PLANERISCHE SITUATION

Im Flächennutzungsplan der VG Kusel ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche enthalten. Somit entspricht die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Anforderung des § 8 Abs. 2 BauGB. Westlich an den räumlichen Geltungsbereich schließt sich die bestehende Wohnbaufläche des Bebauungsplanes "Auf m Flur", 1.Bauabschnitt an. Drei kleinere Flurstücke (Flurstücksnr. 15/13, 15/14 und 15/15), am nordöstlichen Rand des Bebauungsplanes "Auf m Flur", 1. Bauabschnitt gelegen, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant und erfahren eine Änderung. Die Überplanung wurde durchgeführt, damit für die in diesem Abschnitt des Bebauungsplanes vorgesehenen Baugrundstücke aus städtebaulichen Geschichtspunkten ein wirtschaftlicher Grundstückszuschnitt realisiert werden kann.
In südlicher Richtung wird das Plangebiet von einem älteren allgemeinen Wohngebiet begrenzt. Im Norden und Osten reichen an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen heran.

3. ANGESTREBTE BEBAUUNG

In Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Auf m Flur", 1. BA sowie an die gegebenen Erscheinungsbilder der Ortsgemeinde Thallichtenberg sind im vorliegenden Bebauungsplan Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Auf der Grundlage einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Regionaltypische Strukturen und Materialien finden in bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Ihren Niederschlag. Bei Grundstücksgrößen zwischen 630 m^2 und 970 m^2 sollen 12 Baugätze entstehen. In diesem Zusammenhang wird zur Vermeidung einer unerwünschten Umstrukturierung sowie einer Strömung des Ortsbildes Thallichtenbergs, das überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern mit in der Regel 1 bis 3 Wohnungen pro Wohngebäude besteht, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 4 begrenzt.
Somit soll die städtebauliche Entbindung des gegenüber Wohngebiets in die gewachsene Siedlung gewährleistet und der Charakter der Ortsgemeinde Thallichtenberg erhalten werden. Darüber hinaus soll dadurch der Verkehr innerhalb des Neubaugebietes auf einem vertretbaren Maß gehalten werden.

4. VERKEHR

Bei der Anbindung des Plangebietes wird auf die vorhandenen Verkehrswege im Südwesten des Siedlungsbereiches zurückgegriffen. Das Neubaugebiet wird auf dieser Basis durch eine 5,50 m breite geschwungene Erschließungsstraße von Südwesten nach Nordposten hin erschlossen, an deren Ende eine Wendeanlage eingegliedert ist. In diese ist eine 5,50 m breite Stichstrasse mit Wendehammer integriert. Eine Anbindung an die Orte bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist auch über die Erschließungsstraße gewährleistet.

5. ÖKOLOGISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der räumliche Geltungsbereich gründet sich hauptsächlich auf den Tholeyer Schichten des Unterrotliegenden (rul). Die in der Regel tiefgründigen und ausreichend durchlüfteten Böden sind meist mäßig basenhaltig bis basenarm und rufen Braunerden hervor.
Das in einer Höhenlage von 330 m ü. NN bis 339 m ü. NN gelegene Plangebiet wird größtenteils von intensiv genutzten Ackerflächen eingekommen. Daneben finden sich in kleineren Arealen Säume und Brachen.
Durch die bauliche Erschließung sind keine messkiimatischen Änderungen in Untersuchungsgebiet zu erwarten. Lediglich im lokalen Kleinklima können sich Änderungen bemerkbar machen, denn durch versiegelte Flächen entstehen im allgemeinen höhere Temperaturen als durch unversiegelte. Vom Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz sind keine schutzenswerte Biotope erfaßt.
Mit der Realisierung dieses Bebauungsplanes wird ein Eingriff nach § 4 Landespflegegesetz (LPflG) vorbereitet. Gemäß § 5 LPflG und § 11 LPflG werden die erarbeiteten Maßnahmen des zu diesen Bebauungsplan aufgestellten landespflegerischen Planungsbeitrages zur Minimierung und zum Ausgleich mitberücksichtigt. Entsprechende Festsetzungen, sind auf dem Bebauungsplan aufgeführt. So sind u. a. die Anpflanzung von jeweils 2 standortgerechten, einheimischen Laubbaum-Hochstämmen je Grundstück vorgeschrieben. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem als Beitrag zur Aufrechterhaltung eines ökologisch ausgeichteten, naturnahen Wasserhaushaltes. Dazu sind sowohl Maßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche als auch auf den privaten Grundstücken, insbesondere auf der privaten Grünfläche, vorgesehen. Auf der öffentliche Grünfläche werden im Kombinationsmodell den wasserwirtschaftlichen Maßnahmen Hochstauden durch Sukzession entwickelt. In Abhängigkeit vom Aufkommen des Niederschlagswassers können sich ökologisch wertvolle, hygrophile Hochstaudenfluren entwickeln. Im Rahmen der extensiven Pflege werden sie alle 5 Jahre gemäht. Das Mähgut ist zur Ausbringung und damit zur Steigerung der Artenvielfalt abzutransporieren. Zur Steigerung der Strukturvielfalt und zur Abschirmung des Neubaugebietes nach Norden werden 7 Laubbaum-Hochstämme auf der öffentlichen Grünfläche angepflanzt.
Einen wesentlichen Beitrag zum Ausgleich des Verlustes der Bodenfunktion durch die Zunahme des Versiegelungsgrades stellt die Extensivierung durch die Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen zu weniger intensiv genutzten Teilflächen in den Privatgärten und auf den ausgewiesenen Grünflächen dar. Insgesamt sind die geplanten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft dazu in der Lage, den Eingriff zu kompensieren.

6. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die zur Realisierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 5 LPflG entstehenden potentiellen Kosten werden anteilig der Erschließungsanlage und den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab wird bei den Baugrundstücken die zulässige Grundfläche gemäß § 19 b Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 2 BauNVO herangezogen.

7. VERI- UND ENTSORGUNG

Die neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden nach Möglichkeit an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen des angrenzenden Siedlungsbereiches angeschlossen.

8. EN´WÄSSERUNGSKONZEPTION

Im Vorfeld der Planung wurde ein geotechnisches Gutachten durch die Ortsgemeinde Thallichtenberg in Auftrag gegeben. Danach sind die anstehenden Böden für eine flächenhafte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht geeignet. In Abstimmung mit den Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Kaiserslautern und den Verbandsgemeindewerken Kusel ist die Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem gedacht. Das anfallende Oberflächenwasser aus den Anliegerbereichen wird im östlichen Bebauungsrand abgefangen und über Gräben und Rückhaltefläche innerhalb des Bebauungsplanes einer breiflächigen Teilversickerung, Rückhaltung und Verdunstung auf der Nordseite des Baugebietes zugeführt. Das häusliche Schmutzwasser wird in einem Schmutzwasserkanal separat abgeleitet, der an die bestehende Ortskanalisation im ersten Bauabschnitt des Neubaugebietes angeschlossen wird. Für die Ableitung des innerhalb des Baugebietes anfallenden Niederschlagswassrs sind in den öffentlichen Straßen Rigolen vorgesehen, deren Überläufe an die Rückhaltefläche im Nordostenbereiches angeschlossen werden. Diese Rückhaltefläche auf der öffentlichen Grünfläche wird mit einem Notüberlauf versehen, der die ggf. überlaufenden Wassermengen entlang eines öffentlichen Feldweges in Richtung Bolsterbach (Vorfluter) ableitet.
Um zusätzlich anfallende Niederschlagsmengen im Plangebiet zurückzuhalten, werden die Grundstückseigentümer verpflichtet, je Quadratmeter versiegelter Fläche 10 l Rückhaltevolumen durch geeignete Maßnahmen, z. B. Brauchwasserzisternen, Gartenteiche o. ä. zu schaffen.

9. BODENORDNUNG

Nach Möglichkeit soll eine freiwillige Umlegung durchgeführt werden. Ansonsten wird eine gesetzliche Umlegung angestrebt.

10. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Im Regionalen Raumordnungsplan der Region Westpfalz von 1989 werden der Ortsgemeinde Thallichtenberg die besonderen Funktionen L und (E) zugewiesen. Somit ist Thallichtenberg eine Gemeinde, deren Gesamtcharakter durch die Landwirtschaft geprägt wird. Die Produktionsbedingungen sind demnach zu sichern und der dörfliche Charakter des Orts- und des Landschaftsbildes ist zu erhalten. Darüber hinaus ist Thallichtenberg eine Gemeinde, die zusammen mit einen Verbundpartner den Fremdenverkehr und die Naherholung ausbauen soll.
Gemäß den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes verfügt die Ortsgemeinde Thallichtenberg über die besondere Funktionszuweisung hinaus grundsätzlichen Anspruch auf Eigenentwicklung.
Um ihrer Aufgabe gerecht zu werden, die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit ausreichenden preiswerten Wohnraum zu sichern, beabsichtigt die Ortsgemeinde Thallichtenberg die Ausweisung dieses Wohngebietes. Hierdurch soll insbesondere die Abwanderung der jungen Bevölkerungsschichten aus dieser strukturschwachen Region in die bereits überlasteten Agglomerationsräume verhindert werden und die bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb der Ortsgemeinde Rechnung getragen werden.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Die erwähnten einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z. B. § 31 WHG, § 2 WHG, § 3 WHG, § 76 LWG, §§ 51 ff. LWG) sowie die Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Kusel sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer oder dessen gezielte Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z. B. Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen).
2. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.
3. Die Ableitung von Drainagewasser in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht zulässig.
4. Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl u. ä.) vorgesehen ist, muß dies gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Kusel, angezeigt werden.
5. Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser ist grundsätzlich dezentral über die belebte Bodenzone den natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.
6. Es wird angeregt und dringend empfohlen, daß für den Ausgleich der Wasserführung Maßnahmen getroffen werden, die dafür sorgen, daß der durch die Versiegelung anfallende Mehrabfluß zurückgehalten wird. Dies kann durch folgende Maßnahmen geschehen:
   - Minimierung der versiegelten Flächen
   - Rückhaltung durch abflußlose Mulden
   - Kleinrückhalt an Dachflächen und Ableiten mit Einstau und Versickerung auf dem Grundstuck
   - Schaffung von Rigolen u.ä.
   - Regenwassernutzung
7. Falls erforderlich, ist zum Schutz Gegen Vernässung eine Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o. ä. auszubilden.
8. Das bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushubmaterial sollte im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung auf den Baugrundstücken wiederverwertet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
gemäß der Planzeichenverordnung - PlanzVVO - 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET
§ 9 Abs. 1Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO
1.2 BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
§ 9 Abs. 1Nr. 6 BauGB
Maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden = 4
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL
§ 9 Abs. 1Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I. V. m. § 11 und 19 BauNVO
2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
§ 9 Abs. 1Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
I. V. m. § 11 und 20 BauNVO
2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
§ 9 Abs. 1Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
und § 18 BauNVO i. V. m. § 12 Abs. 4 LBauO
Zwei Vollgeschosse Höchstgrenze
zzgl. Dachgeschossausbau zulässig, daß dann kein Vollgeschoss darstellt
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
3.1 OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
Dachgeschossausbau zulässig
§ 9 Abs. 1Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO
3.2 BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO
3.3 STELLUNG DER GEPLANTEN GEBÄUDE
FIRSTRICHTUNG
§ 9 Abs. 1Nr. 2 BauGB
3.4. DACHNEIGUNG
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 7 LBauO
4. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1Nr. 11 BauGB
4.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
4.1.1 Wendeplätze (WP) mit Freihaltezonen
4.2 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
4.3 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche)
5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
§ 9 Abs. 1Nr. 14 BauGB
6. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
§ 9 Abs. 1Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
6.1.20 kV-FREILEITUNG MIT MAST
(mit bestehenden Sicherheitsabstand von 7,50 m)
7. GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1Nr. 15 BauGB
7.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
7.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHE
8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 1a BauGB und § 17 LPflG
8.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1Nr. 20 BauGB
8.2 ÖRTLICH BEST. VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON STANDORTGEREECHTEN UND EINHEIMISCHEN BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
§ 9 Abs. 1Nr. 25a BauGB
8.3 ANPFLANZEN VON STANDORTGEREECHTEN UND EINHEIMISCHEN BÄUMEN
§ 9 Abs. 1Nr. 25a BauGB
Die Lage der beiden anzupflanzenden Laubbaum-Hochstämme je privatem Grundstück ist frei wählbar
9. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
9.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
§ 9 Abs. 7 BauGB
9.2 VORHANDENE - BESTEHENDE - GRUNDSTÜCKE
Mit Flurstücksnummer
9.3 BESTEHENDE GEBÄUDE
ggf. mit Hausnummer
9.4 BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE
9.5 VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
9.6 VORGESCHLAGENE STANDORTE FÜR KABELVERTEILERSCHRANKE
9.7 MASSANGABE IM METER
9.8 HÖHENLINIEN MIT ANGABEN DER HÖHE IN METER ÜBER NN
9.9 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT
§ 9 Abs. 1Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
9.10 FLIESSRICHTUNGSPFEIL
(gemäß den Entwässerungskonzept)
9.11 ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES VOM I. BAUABSCHNITT
9.12 VERSIEHUNG
9.13 FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauwise	Dachneigung

WA
4 WO
GRZ 0.4
GFZ 0.8
II+DG
ED
28-48°
WP
OG
PG
500

AUSWAHLLISTE DER FÜR BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN ZU VERWENDENDEN PFLANZENARTEN

A) HOCHSTÄMME

WUCHSHÖHE: - 20 m

Aesculus hippocastanum, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Juglans regia, Quercus petraea, Quercus robur, Tilia cordata, Rotkastanie, Spitzahorn, Bergahorn, Hängebirke, Walnuß, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde

WUCHSHÖHE: 10 m - 20 m

Carpinus betulus, Prunus avium, Prunus communis, Prunus domestica, Prunus cerasus, Hainbuche, Vogelkirsche, Birne, Zwetschge, Kirsche

WUCHSHÖHE: - 10 m

Acer campestre, Malus domestica, Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Feldahorn, Apfel, Mehlbeere, Eberesche

B) STRÄUCHER UND HEISTER

Acer campestre, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Lonicera xylosteum, Prunus padus, Prunus spinosa, Pyrus pyraster, Rhamnus frangula, Rosa arvensis, Rosa canina, Rubus fruticosus, Sambucus nigra, Viburnum opulus, Feldahorn, Kornelli-Kirsche, Roter Hartriegel, Hasel, Zweiggriffliger Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn, Rote Heckenkirsche, Traubenkirsche, Schlehe, Wildbirne, Faulbaum, Ackerrose, Hundsrose, Brombeere, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball

C) KLETTERPFLANZEN

Clematis vitalba, Hedera helix, Lonicera caprifolium, Parthenocissus quinquefolia, Parthenocissus tricuspidata, Gemeine Waldrebe, Efeu, Jelängerjelieber, Wilder Wein, Wilder Wein, (Schlinger, Kletterhilfe erforderlich), (Selbstklimmer), (Schlinger, Kletterhilfe erforderlich), (Selbstklimmer), (Selbstklimmer)

LAGEPLAN

Plangebiet