
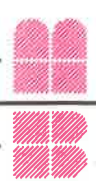
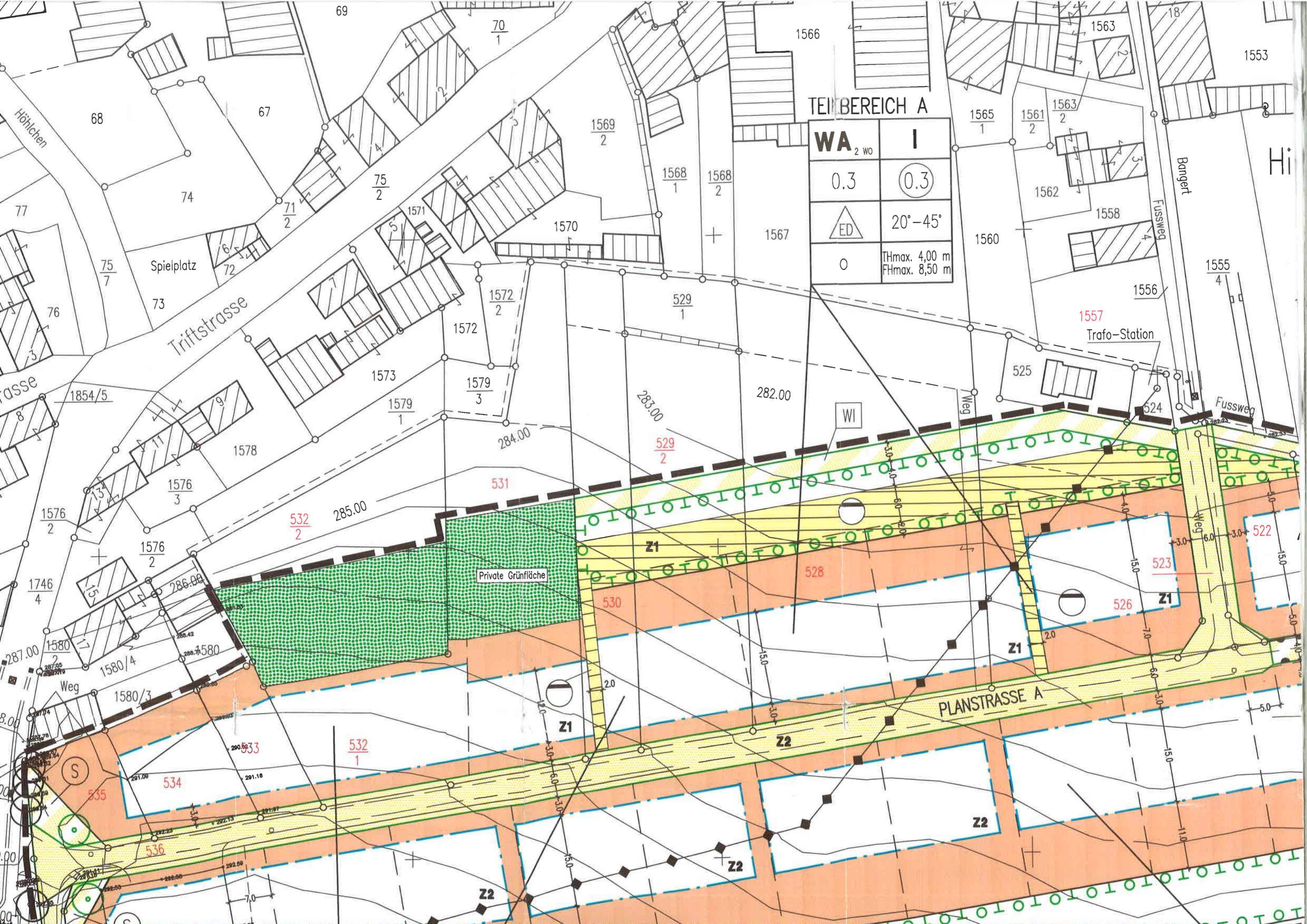


Index	Änderung	Datum
a	Baugrenze gegliedert südlich der Planstrasse A , Fläche für Versorgungsanlagen (Abwasser) im Westen hangparallel ausgerichtet, Fusswegeverbindung im Bereich "Hinter der Kirche" herausgenommen.	06.02.1998
b	Kennzeichnung der Ausgleichsflächenzuordnung	April 1998
	ÄNDERUNGEN ZUM GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLAN	
c	Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen südlich der Planstraße A	
d	Erweiterung der südlichen und südöstlichen Ausgleichsfläche um einen zusätzlichen Streifen von 1,0 m	
e	Änderung der nördlichen Ausgleichsfläche (Teilfläche) in private Grünfläche. Wegfall von Flächen nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB (Zuleitungen, Retentionsflächen)	
f	Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen nördlich der Planstraße A sowie deren Reduzierung in Teilbereichen	
g	Wegfall der Einfahrtbereiche	
h	Änderung der zulässigen Dachneigung	April 1999
i	Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche nördlich der Planstraße A und Wegfall des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt, Verbreiterung des Fußweges und Änderung in Wirtschaftsweg	Mai 1999
j	Traufhöhe im Teilbereich B auf 6,0 m festgesetzt, Firsthöhe im Teilbereich B auf 10,0 m festgesetzt	25. Oktober 1999

Auftraggeber	Auftraggeber: <b>GEMEINDE MÖRSFELD</b>				
	Projekt: <b>BEBAUUNGSPLAN "TRIFT - TEIL 1" 2. ÄNDERUNGSPLANUNG</b>				
Entwurfsverfasser	Teil: <b>BEBAUUNGSPLAN</b>				
		Bearbeitet A. Abt	Datum Oktober 1999	Maßstab 1 : 500	Beilage <b>2</b>
	Gezeichnet D. Wagner	Projekt-Nr. M 99 099 E/R	Blattgröße 143 / 68	Blatt Nr. 2.01	
	Geprüft				
<b>INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT</b>					
Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen, Telefon: 0 63 61/92 15 - 0, Telefax: 0 63 61/92 15 33					



TEILBEREICH A

<b>WA</b> 2 WO	<b>I</b>
0.3	(0.3)
△ ED	20°-45°
○	THmax. 4,00 m FHmax. 8,50 m

Private Grünfläche

1557  
Trafo-Station

Spielplatz

PLANSTRASSE A

Triftstrasse

Bangert

Fussweg

Weg

Höhlchen


Hi

# SPLAN "TRIFT - TEIL


## LEGENDE

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§9 Abs.7 BauGB)


Art der baulichen Nutzung  
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

 Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)  
2 WO Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung  
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0.3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß  
 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß  
I Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 nur Einzelhäuser zulässig

THmax 4,0 m Traufhöhe als Höchstmaß

FHmax 10,0 m Firsthöhe als Höchstmaß

o offene Bauweise

20°-45° Dachneigung


 Baugrenze

Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsfläche

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

## VERFAHREN

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes.

2. Der Beschluß wird bekanntgemacht.  
2.8.05.98

3. Die Bürgerbeteiligung wird durchgeführt.  
daß Bekanntgemacht


4. Die von der Planung vorgegebene Bauweise wird mit Schreiben an die Eigentümer aufgefordert.

5. Der Beschluß über die Bürgerbeteiligung wird gefasst.


5. Der Entwurf wird in der Zeit vor der Auslegung mit dem Hinweis auf die Anregungen vorgelegt.

## Verkehrsräumen

(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsfläche

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

 Wirtschaftsweg

 Straßenbegleitgrün

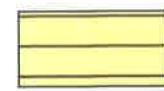
## Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen


(§9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

(§5 Abs.2 Nr.4, §9 Abs. 1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)

 Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

 Abwasser – Oberflächenwasserretention

## Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§9 Abs.1 Nr.13 und Abs. 6 BauGB)

 oberirdisch


## Grünflächen


(§5 Abs.2 Nr.5 und Abs. 6, §9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BBauG)

 Private Grünfläche

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

(§9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen

5. Der Entwurf in der Zeit der Auslegung mit dem H. Anregungen

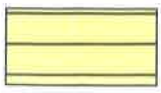
6. Die Träger

7. Die fristgerechte Vorgebracht  
.....2.5.1

8. Der Gemeindefrat als Satzungsorgan Die bauordn. im Gemeindefrat

Mörsfeld,

9. Inkrafttreten Der Bebauungsplanungsbehörde Das für die Der Bebauungsplanungsbehörde



Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen



Abwasser – Oberflächenwasserretention

### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

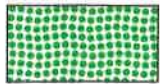
(§9 Abs.1 Nr.13 und Abs. 6 BauG)



oberirdisch

### Grünflächen

(§5 Abs.2 Nr.5 und Abs. 6, §9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BBauG)



Private Grünfläche

### Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft



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

(§9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

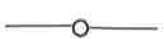
(§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung:

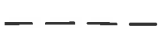


Bäume

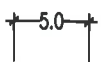
### KENNZEICHNUNGEN



bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Maßangaben in Meter

286.00

Höhenschichtlinien



bestehende Gebäude

8. Der Gem  
Textliche  
als Satz  
Die bau  
im Geme

Mörsfeld,

9. Inkrafttret  
Der Bebo  
Planungs  
Gemeinde  
Das für  
Der Bebo

Mörsfeld,

10. Der Bes  
wo der B  
Mit dieser

Grundlage  
ist das B  
Neubekan  
(BGBl. I S  
vom 27.

**Gemeinde Mörsfeld**  
**Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden**  
**Donnersbergkreis**

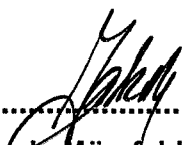
**Bebauungsplan**  
**„Trift - Teil 1“**

**2. Änderungsplan**

**1.0 Begleitheft zum Bebauungsplan**  
**Textliche Festsetzungen**

**Bauherr:**

**Entwurfsverfasser:**



.....  
Gemeinde Mörsfeld



.....  
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt

Rockenhausen im Oktober 1999

## Beilage 1

---

### Begleitheft zum Bebauungsplan, 2. Änderungsplan

#### Gliederung:

#### **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- A 1 Art der baulichen Nutzung
- A 2 Maß der baulichen Nutzung
- A 3 Bauweise
- A 4 Überbaubare Grundstücksfläche
- A 5 Nebenanlagen
- A 6 Stellplätze und Garagen
- A 7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- A 8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A 9 Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- A 10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A 11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A 12 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- A 13 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- A 14 Flächen für Versorgungsanlagen, für die die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen
- A 15 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

#### **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- B 1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
- B 2 Gestaltung von Einfriedungen
- B 3 Gestaltung der unbebauten Flächen
- B 4 Werbeanlagen

### Begründung zum Bebauungsplan, 2. Änderungsplan

### Verfahrensvermerke

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Trift - Teil 1“, Änderungs- und Erweiterungsplan 1**

---

### **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141) BGBl. III/FNA 213-1, in der seit 01.01.1998 geltenden Fassung**

---

#### **A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**

- a. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
- b. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig und folglich nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau-betriebe, Tankstellen).

#### **A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**

- a. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

Grundflächenzahl	:	0,3 (GRZ)
Geschoßflächenzahl	:	0,3 (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	:	I

Die jeweils zulässige GRZ darf durch die Grundfläche von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

- b. Maximale Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe wird im Teilbereich „A“ auf 4,0 m, im Teilbereich „B“ auf 6,0 m festgesetzt.



Als unterer Bezugspunkt zur Einmessung der Traufhöhe gilt der mittlere Höhenverlauf der Grenze zwischen Baugrundstück und der Straßenbegrenzungslinie. Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung.

**c. Maximale Firsthöhe**

Die maximale Firsthöhe wird im Teilbereich „A“ auf 8,50 m, im Teilbereich „B“ auf 10,0 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt der mittlere Höhenverlauf der Grenze zwischen Baugrundstück und der Straßenbegrenzungslinie.

Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt der obere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

**A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 22 BauNVO)**

- a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- b. Es sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.  
Einzelhäuser können auch durch Garagen miteinander verbunden sein.
- c. Auf der nördlich des Wirtschaftsweges gelegenen Baufläche wird eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

**A 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)**

- a. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die vordere und rückwärtige Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.
- b. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche.

**A 5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

- a. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**A 6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)**

- a. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Je Wohneinheit ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei Garagen muß ein Stauraum vor der Garage von mindestens 5,0 m (gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur vorderen Grundstücksgrenze) eingehalten werden.

**A 7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Baugrundstück wird die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei beschränkt.

**A 8. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- a. Verkehrsfläche  
Für die Haupteerschließung „Planstraße A“ wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Gesamtstraßenraumbreite beträgt 6,0 m. Die „Planstraße A“ dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke.
- b. Wirtschaftsweg  
Entsprechend der Planzeichnung wird für den nördlichen Bereich eine Wirtschaftswegerschließung festgesetzt. Sie dient zur Sicherstellung der Zuwegung und Anbindung der Freiflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Gesamtbreite des Wirtschaftsweges wird auf 3,0 m festgesetzt. Für die östlichen und westlichen Wirtschaftswege, die der Zuwegung landwirtschaftlicher Nutzflächen dienen, wird eine Gesamtbreite von 4,0 m festgesetzt.

Zur Erhaltung einer rückwärtigen Anbindung der Gartengrundstücke im Bereich „Hinter der Kirche“, wird ein Wirtschaftsweg festgesetzt. Für die Breite wird ein Maß von 3,0 m festgesetzt.

- c. **Straßenbegleitendes Grün**  
Im Mündungsbereich zur Triftstraße wird entsprechend der Planzeichnung straßenbegleitendes Grün festgesetzt.

**A 9. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Entsprechend der Planzeichnung werden für den östlichen Wirtschaftsweg Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

**A 10. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- a. Um die Versiegelung auf den privaten Grundstücken zu begrenzen, sind zur Befestigung von Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasser-durchlässige Materialien, wie z.B. Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o.ä. zu verwenden.
- b. Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen.  
Auf den gekennzeichneten Grundstücken ist das Oberflächenwasser einschließlich anfallendem Wasser von Dachflächen im Baugebiet zu binden. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das Entwässerungssystem (vgl. Entwässerungskonzept) anzuschließen.
- c. Für den überwiegenden Teil des Baugebietes ist das anfallende Oberflächenwasser in offene, begrünte Mulden/Gräben zu leiten und zu verdunsten. Eine konzentrierte Versickerung ist dabei nicht vorzunehmen.
- d. Die durch Bodenaushub entstehenden Mutterbodenmassen sind sinnvoll im Bereich des Baugebietes zu verwenden. Darüberhinaus überschüssiger Oberboden ist abzuschleppen, abzutransportieren und gemäß DIN 18915 zwischen-

zulagern. Der Mutterboden ist zu Beginn der Baumaßnahme getrennt abzuschleppen und auf den privaten Grundstücken zu lagern und zu verwenden.

- e. Im Süden des Plangebietes ist eine Hecke mit Sträuchern und Überhältern anzulegen.
- f. Entsprechend des landespflegerischen Planungsbeitrages ist im Südosten des Plangebietes eine Obstwiese anzulegen.
- g. Die für eine flächenhafte Bindung des Oberflächenwassers vorgesehenen privaten Grundstücksflächen sind geschlossen mit Sträuchern zu bepflanzen.
- h. Auf der Ausgleichsfläche entlang des Wirtschaftsweges im Norden ist eine Allee (Baumreihe) entsprechend des landespflegerischen Planungsbeitrages anzulegen.
- i. Auf den Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen sind durch Modellierung des vorhandenen Bodens flache Geländemulden herzustellen und durch Ansaat einer geeigneten Saatmischung zu begrünen. Mulden und Gräben sind naturnah zu gestalten.
- j. Die Ausgleichsfläche im Nordosten des Geltungsbereiches ist mit Gehölzen zu umpflanzen. Die übrigen Flächen sind als Wiese anzulegen.
- k. Private Grundstücksflächen sind zu 25 % landschaftsgärtnerisch zu gestalten.
- l. Pro Grundstück ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

**Empfehlung:**

Für jedes Grundstück sollten geschlossene Zisternen mit einem Fassungsvermögen von 50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche eingebaut werden. Sinnvoll ist dabei die Entnahme von Brauchwasser.

Die Gemeinde wird in den Grundstücksverträgen eine entsprechende Bindung der Käufer vornehmen.

**A 11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)**

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind Pflanzmaßnahmen entsprechend der Vorgaben des landespflegerischen Planungsbeitrages vorzunehmen. Die Zufahrt zur Planstraße A ist beidseitig mit je einem großkronigen Laubbaum zu bepflanzen.

**A 12. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs 1 Nr. 25b BauGB)**

- a. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume an der Triftstraße sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

**A 13. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

- a. Abböschungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Böschungsflächen sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern.
- b. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind mit einer Neigung vom 1 : 1,5 anzulegen.

**A 14. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**

- a. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sind von jeglicher Bebauung und größeren Gehölzen freizuhalten.
- b. Innerhalb dieser festgesetzten Bereiche sind für die Ableitung des Oberflächenwassers begrünte Mulden anzulegen.
- c. Der Überlauf im Westen des Plangebietes in den „Hohlweg“ hat breitflächig zu erfolgen.

Hinweis:

Die Auflage zur Unterhaltung der auf privaten Flächen festgesetzten Bereiche sollte im Rahmen eines Vertrages geregelt werden. Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses wird die Gemeinde in Verträgen zum Grundstücksverkauf die Verpflichtung zur Errichtung von Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mind. 50 l/versiegeltem m<sup>2</sup> aufnehmen. Zusätzliche Retentionsflächen oder Retentionsmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen sind anzuregen (vgl. dazu Skizze im Anhang).

Bei der Ausführungsplanung sind zusätzliche Maßnahmen (Steinschüttungen) aus sicherheitstechnischen Überlegungen vorzusehen.

**A 15. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB)**

- a. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden entsprechend der Planzeichnung (Z<sub>1</sub> bzw. Z<sub>2</sub>) den Eingriffen zugeordnet.
- b. Die mit Z<sub>1</sub> gekennzeichneten Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden den nördlich der Planstraße A gelegenen Bauflächen sowie den Verkehrsflächen des nördlichen Wirtschaftsweges und Fußweges, die entsprechend mit der Kennung Z<sub>1</sub> versehen sind, zugeordnet.
- c. Die mit Z<sub>2</sub> gekennzeichneten Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden den südlich der Planstraße A gelegenen Bauflächen sowie Wirtschaftswegen, die entsprechend mit der Kennung Z<sub>2</sub> versehen sind, zugeordnet.
- d. Die mit Z<sub>2</sub> gekennzeichneten Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden zudem der Eingriffsfläche der Planstraße A zugeordnet.
- e. Die sachgerechte Zuweisung des jeweiligen Anteils der den Ausgleichsflächen zugeordneten, öffentlichen und privaten Eingriffsflächen erfolgt durch gesonderte Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a - 135c BauGB sowie § 24 GemO.

**A 16. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die am nördlichen Gebietsrand mit entsprechendem Planzeichen versehenen Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt.

Es dürfen keine Hochbauten errichtet werden.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO.**

---

### **B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 5 LBauO, § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

**a. Dachform:**

Für Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen. Flachdächer sind unzulässig.

**b. Dachneigung:**

Die Dachneigung der Haupt- bzw. Wohngebäude wird wie folgt festgesetzt:

Dachneigung: 20° - 45°

Ausnahmsweise können begrünte Dächer mit einer geringeren Neigung und begrünte Flachdächer jedoch nur auf Garagen zugelassen werden.

**c. Dachaufbauten:**

Gauben werden zugelassen.

**d. Dacheindeckung:**

Dacheindeckungen von Dachflächen, die in einer durchgehenden Flucht verlaufen (z.B. Doppelhäuser) und Dacheindeckungen von Haupt- und Nebengebäuden sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

**e. Fassaden- und Farbgestaltung baulicher Anlagen**

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft und überwiegend mit grellen Farben, glänzenden Oberflächenstrukturen und/oder Effektputzen (kontrastierende Farbeinstreuung, Glimmer- und Glaseinschlüsse etc.) gestaltet werden.

Weiterhin unzulässig sind Kunststoff-, Blech- und Keramikplatten. Zur flächenhaften Farbgebung sind nur helle Farben, gebrochene Farbtöne, Erdfarben oder Pastelltöne zulässig.

Fensterlose Wände sind ab einer Größe von 30 m<sup>2</sup> zu begrünen. Dies gilt auch für Anbauten und Garagen. Für die Begrünung sind Kletterpflanzen zu verwenden.

Garagen, die an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind in Höhe, Gestaltung und Farbe einander anzupassen.



- f. **Dachüberstände**  
An den Traufen von Haupt- und Nebengebäuden sind Dachüberstände, gemessen von dem Schnittpunkt Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung, von maximal 0,8 m zulässig.  
Größere Dachüberstände an Gebäuderücksprüngen, als überdachte Stellplätze oder Balkone/Terrassen sowie am Eingangsbereich sind zulässig.

**B 2. Gestaltung von Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

- a. Als Einfriedungen der Grundstücke sind entlang der Verkehrsflächen nur Hecken aus Laubgehölzen oder Holzzäune zulässig die nicht höher als 0,80 m sein dürfen.
- b. In den seitlichen und rückwärtigen Bereichen der Grundstücke, die vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind, sind auch andere als die angegebenen Einfriedungen zulässig. Die Einfriedungen dürfen dabei eine Höhe bis zu 1,50 m aufweisen.

**B 3. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 86 Abs. 3 LBauO)**

- a. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Hierzu sind überwiegend Pflanzen aus den Pflanzlisten zu verwenden.
- b. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.
- c. Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Höher erforderliche Stützmauern sind terrassenförmig anzulegen. Es sollten möglichst Natursteine verbaut werden.

**B 4. Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- a. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dächern sowie den Hausgiebeln.
  
- b. Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Hinweise:

---

### **Kulturdenkmäler**

Gemäß § 17 DSchPflG - Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden.

### **Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke**

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, daß außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht einem Bebauungsplan als Baustand zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50 m zurückgesetzt werden.

### **Wassergefährdende Stoffe**

Auf die Vorschriften des § 20 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Anlagenverordnung - VawS - vom 15.11.1983 wird hingewiesen.

### **Baugrund**

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes) zu beachten.

### **Ausgleich der Wasserführung**

Gemäß den Bestimmungen der §§ 61/62 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflußverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen.

Im privaten Bereich kann dies durch den Bau von Zisternen, Muldenversickerungen o.ä. unterstützt werden.

### **Grundwasserverhältnisse**

Die Ableitung von Dränagewässern in das Gewässer oder in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Zum Schutz gegen Vernässung ist die Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o.ä. auszubilden.

### **Stromversorgung**

Die Versorgung der Wohngrundstücke mit Strom erfolgt über Erdkabel.

Die zuständige Betriebsstelle der Pfalzwerke ist frühzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu informieren und in die Planungen einzubeziehen.

### **Regenwassernutzung**

Es wird vorgeschlagen, je Wohngebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 50 l/versiegeltem m<sup>2</sup> zu installieren, in der Regenwasser gesammelt und einer Nutzung als Brauchwasser (Toilettenspühlung etc.) im Haushalt zugeführt werden kann. Vertragliche Bindungen werden von der Gemeinde vorgenommen.

### **Fernmeldetechnische Versorgung**

Zur Versorgung des Plangebietes mit fernmeldetechnischen Einrichtungen ist die Deutsche Telecom, Bezirksbüro Zugangsnetz 64 Eisenberg, so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn der Plangebietserschließung, schriftlich darüber zu informieren, damit eine Koordination mit den Straßenbaumaßnahmen sowie den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger erfolgen kann.

Anhang

Prinzip der Grundstücksentwässerung

