

# ORTSGEMEINDE OLSBRÜCKEN

## Bebauungsplan „Rinkebäcker“ (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



Textliche Festsetzungen

Stand: 17.11.2011

*Satzungsexemplar  
gemäß § 10 BauGB*

Erstellt durch die WVE GmbH, Kaiserslautern  
Dipl. Ing. H. W. Schlunz

## A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist.
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch §142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I, S.1163)
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landespflege vom 29.07.2009 (BGBl. I, S.2542)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27.10.2009, (GVBl. 2009, S.358)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur- und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005, (GVBl. 2005, S.387)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutz und -pflegegesetz - DSchPflG -**) Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. 1978 S. 159) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010, (GVBl. S. 301)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466, 479).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG -**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. 2007, S. 299).
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I, S. 1163).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG**) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. 2009, S.280).

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16 vom 02.08.2005, S.302)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

## I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 3, 4 und 5 BauNVO bezeichneten Ausnahmen werden entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

#### 1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den Bereichen, für die eine Einzelhaus-/Doppelhausbebauung festgesetzt ist, Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig sind. Für Doppelhäuser gilt, das je Hälfte eine Wohnung zulässig ist.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet gemäß § 16 (3) BauNVO durch eine Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

#### 2.1 Grundflächenzahl – Grundfläche

Die Grundflächenzahl ist im gesamten Geltungsbereich durchgängig mit 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die maximale Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

auf 25 von Hundert beschränkt.

#### 2.2 Traufhöhen

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden maximale Traufhöhen festgesetzt.

Die Traufhöhe wird mit 6,5 m und die maximale Firsthöhe mit 11,0 m über Bezugspunkt festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt die Oberkante Fertigdecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Mittel der Gebäudelänge bzw. der Gebäudetiefe.

Die festgesetzte Traufhöhe (vgl. Nutzungsschablone N 1) darf um bis zu 0,5 m überschritten werden, wenn die Dachneigung 30° nicht übersteigt.

Rücksprünge im Grundriss, bei denen sich durch geometrische Bedingungen höhere Traufen ergeben können, werden bis maximal 1/3 der Baukörperlänge und maximal 1,5 m Tiefe zugelassen.

Die Traufe ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dacheindeckung.

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

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die offene Bauweise (N 1) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für die offene und abweichende Bauweise werden Einzelhäuser festgesetzt.

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

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze ist in der offenen Bauweise zur Erschließungsstrasse gemäß Planzeichnung (Vermassung) festgesetzt, die Bautiefe – Abstand der hinteren Baugrenze zur vorderen Baugrenze ist differenziert gemäß Planeintrag festgesetzt.

### **5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen und Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich, hinter der zweiten Baugrenze, in dem als WA festgesetzten Gebiet unzulässig.

Garagen sind auf den nichtüberbaubaren Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den dafür festgesetzten und mit Ga/St gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Im straßenseitigen Vorgartenbereich sind Stellplätze zulässig.

### **6. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

### **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a, b BauGB).**

### **7.1. Flächen und Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken Oberflächenwasserbeseitigung**

Die nichtbehandlungsbedürftigen Oberflächenwässer sind möglichst auf den Grundstücken zurückzuhalten, dabei sind Rückhalteanlagen (Zisternen) zulässig, wenn diese mit Mulden zur Rückhaltung und Versickerung (soweit möglich) der Überschusswässer verbunden sind. Auf den Baugrundstücken ist ein Rückhaltevolumen von 50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche nachzuweisen.

Für die nicht rückhaltbaren Oberflächenwässer ist der Anschluss an das örtliche Mischsystem zulässig.

### **8. Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

#### **8.1 Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§9 Abs.4 BauGB i.V. mit §88 Abs.6 LBauO)**

Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen; es sind vorzugsweise Bäume und Gehölze aus u.a. Pflanzliste auszuwählen.

Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

Erschließungsflächen u.ä. auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

Auf jedem Grundstück ist pro 150m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein Laub-(Obst)Baum anzupflanzen. Es sind vorzugsweise Bäume aus u.a. Pflanzliste auszuwählen.

#### **8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

#### **8.3 Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses (§9 Abs.4 BauGB i.V. mit §88 Abs.6 LBauO)**

Stellplätze, Fußwege und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Splitbeläge, breites Fugenpflaster) herzustellen.

### **9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen gilt zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

Entsprechend den Möglichkeiten des § 88 LBauO zur Festsetzung örtlicher Bauvorschriften in Bebauungsplänen werden die nachfolgenden Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (§ 88 Abs. 6 LBauO). Dabei wird die auf Landesrecht beruhende Gestaltungssatzung Bestandteil des Bebauungsplans

### **1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

Dächer der Hauptgebäude sind nur symmetrisch gleich geneigt zulässig und grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auszubilden. Die Dachform der Nebengebäude und Garagen ist frei wählbar, sie können auch mit einseitigen Pultdächern bzw. Dachneigungen versehen werden. Für Garagen sind Flachdächer zulässig. Die Farbe der Dacheindeckung ist freigestellt.

Für die Dacheindeckungen sind stark reflektierende Materialien unzulässig; erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

#### **1.2 Dachgauben**

Die Dachgauben dürfen als Einzelgauben 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei zwei oder mehr Gauben ist die Summe der Gaubenlänge auf max. die Hälfte der Gebäudelänge beschränkt, der Abstand zwischen den Gauben sowie zum Ortgang wird auf mindestens 1,0 m festgesetzt.

### **3. Einfriedungen**

Entlang der Erschließungsstraßen und Fußwege ist die Gesamthöhe der Einfriedungen auf maximal 1,20 m zu beschränken, die Sockelhöhe darf 0,3 m nicht überschreiten. Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Bei einer gärtnerischen Gestaltung der Einfriedungen sind neben den in der Pflanzliste vorgeschlagenen Bäumen und Sträuchern auch Nadelgehölze zulässig.

### **4. Fassaden**

Für die Außenwände sind natürliche Materialien zulässig. Die Farbwahl der Fassadengestaltung ist frei gestellt. Verkleidungen mit glasiertem Material, Kunstschiefer, Kunststoffen (PVC) und Faserzementplatten /- Material sind unzulässig.

### **5. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Pflanzen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

### **6. Gestaltung der Parkplätze, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege**

Für die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze, Zugänge und Plätze sind wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decke, großfugiges Pflaster oder Rasengittersteine zu verwenden.

### **Sonstige Hinweise - Empfehlungen nach Beteiligung T ÖB**

## **B HINWEISE**

### **1. VERSICKERUNG VON OBERFLÄCHENWASSER**

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist möglichst für eine Wiederverwendung zu sammeln. Nichtbehandlungsbedürftige Niederschlagswässer, die nicht einer Brauchwassernutzung zugeführt werden können, sind entsprechend den Festsetzungen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und möglichst einer Versickerung zuzuführen.

### **2. SCHUTZ GEGEN VERNÄSSUNG**

In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.

### **3. MINIMIERUNG VON ABFÄLLEN / SCHUTZ DES MUTTERBODENS**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Der anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung der privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.

#### 4. PFLANZLISTE ZU DEN LANDESPFLERISCHEN FESTSETZUNGEN

<b>Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung</b>	
Mindestgröße:	Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume einschließlich Schalenobst	

<b>Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung</b>	
Mindestgröße:	Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm Heister, Höhe 150-200 cm
Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

<b>Artenauswahl der Strauchpflanzungen</b>	
Mindestgröße:	2x verpflanzt, 3-5 Tr. Höhe: 70-90 cm
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben - Kirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben - Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball