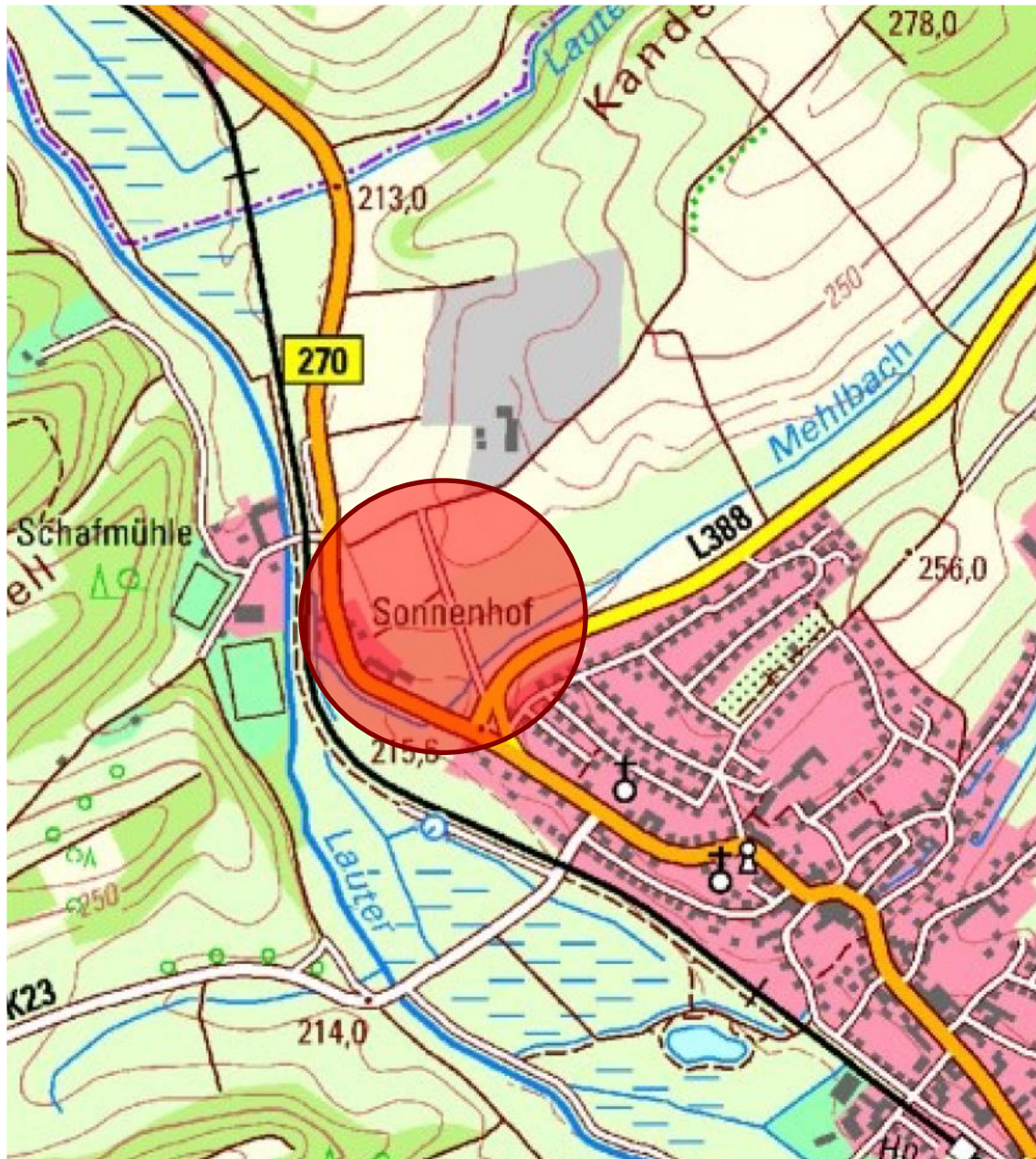


Ortsgemeinde Katzweiler

Bebauungsplan

„Sonnenhof“



Textliche Festsetzungen

Stand: 29.07.2022

*Satzungsexemplar
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB*

Erstellt durch:

Dipl. Ing. H. W. Schlunz

A. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
- 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)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt §§ 5 und 9 geändert, §§ 11a und 36a neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

- 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 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-5 vom August 2020
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Banz AT 08.06.2017 B5)
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
- **18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung** vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987
- **Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003
-

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 Mischgebiet – MI (§ 6 BauNVO)

- 1.1.1** In den mit **N 1 und N 3** bezeichneten Mischgebieten sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe) zulässig. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit innerstädtischen Sortimenten.

1.2.2 Eingeschränktes Mischgebiet – MI_E (§ 6 BauNVO)

In dem mit **N 2** bezeichneten Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Wohngebäude und die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig; Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind jedoch zulässig.

Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Wohnnutzung ist in dem mit **N 2** gekennzeichneten Mischgebiet nur dann zulässig, wenn sie dem Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal sowie dem Betriebsinhaber und Betriebsleiter dienen und gegenüber den gem. § 6 Abs. 2 und 4 zulässigen Nutzungen sowie den gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetrieben in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- 1.2.3** Die in § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Hiervon ausgenommen ist der in der Planurkunde mit **N 3** gekennzeichnete Bereich (denkmalgeschützter Teilbereich Sonnenhof); in dem mit **N 3** gekennzeichneten Bereich sind auch die in § 6 Abs. 2 Nr. 5 und 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Gartenbaubetriebe) zulässig. Die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets sind in den Mischgebieten innerhalb des Plangebietes nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl

In dem mit **N 1** bezeichneten Mischgebiet wird anstelle der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl die zulässige Grundfläche mit **700 m²** festgesetzt; die festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Privat“ bzw. „ST“ (Stellplätze) sind hier **nicht** hinzuzurechnen.

In den mit **N 2** bezeichneten Mischgebieten ist die Grundflächenzahl mit **0,6** und die Geschossflächenzahl mit **1,2** festgesetzt.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

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,

mit **Ausnahme** des mit **N 1** bezeichneten Gebietes, auf 50 von Hundert beschränkt.

2.2 Höhenfestsetzungen

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden in den mit **N 1 und N 2** bezeichneten Mischgebieten die maximal zulässigen **Trauf-** und **Firsthöhen** festgesetzt,

In dem mit **N 1** bezeichneten Bereich wird die maximal zulässigen **Traufhöhen mit 5,0 m** und die maximal zulässige **Firsthöhe mit 7,5 m** festgesetzt.

In den mit **N 2** bezeichneten Bereichen werden die maximal zulässigen **Traufhöhen mit 7,0 m** und die maximal zulässigen **Firsthöhen mit 11,0 m** festgesetzt.

Die sich durch **Pultdächer** ergebenden **Wandhöhen** dürfen die festgesetzten Traufhöhen bis zu **3,0 m** überschreiten.

Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche gemessen im Mittel der Gebäudelänge / Gebäudetiefe. Die Traufhöhe auf der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite darf die festgesetzte Traufhöhe in ihrer absoluten Höhe nicht überschreiten.

Für den mit **N 3** gekennzeichneten Bereich des bestehenden, denkmalgeschützten Bestandes werden keine Höhenfestsetzungen getroffen.

2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den mit **N 1 und N 2** festgesetzten Bereichen Wohngebäude mit mehr als einer Wohnungen unzulässig sind.

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

In dem mit **N1** gekennzeichneten Bereich wird die **abweichende Bauweise** festgesetzt; demnach ist im Bereich der festgesetzten Baugrenzen eine **Grenzbebauung** zulässig, die **Länge** der Bebauung wird auf maximal **35,0 m** beschränkt.

In den mit **N 2** bezeichneten Bereichen ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In diesen Bereichen sind nur Einzelhäuser zulässig.

Für den mit **N 3** gekennzeichneten Bereich des bestehenden, denkmalgeschützten Bestandes wird keine Bauweise festgelegt.

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

Die überbaubaren Flächen werden in den mit **N 1 und N 2** bezeichneten Bereichen durch **Baugrenzen** festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstrasse wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt, die Bautiefe –

Abstand der hinteren Baugrenze zur vorderen Baugrenze ist ebenfalls gemäß Planeintrag festgesetzt.

Für den mit **N 3** gekennzeichneten Bereich des bestehenden, denkmalgeschützten Bestandes werden keine Baugrenzen festgelegt.

5. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze (ST) und Garagen (GA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowohl auf den nichtüberbaubaren Flächen als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Überdachte Stellplätze und Garagen müssen zu den sie erschließenden Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens fünf Metern einhalten.

Vor Garagen mit einem Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ist ein zusätzlicher Stellplatz zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein seitlicher Abstand von 1,0 m einzuhalten.

Die Zahl der Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken wird auf mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt, weitere Stellplätze sind in Abhängigkeit der Nutzung nachzuweisen.

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie hinter der festgesetzten rückwärtigen Baugrenze im straßenabgewandten Gartenbereich bis zu einer Grundfläche von maximal 12 m² zulässig. Kellerersatzräume bei Gebäuden ohne bzw. mit Teilunterkellerung, sind ausnahmsweise zusätzlich bis zu einer Grundfläche von maximal 12 m² zulässig, wenn diese eine bauliche Einheit mit Garagen oder Carports bilden.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die geplante Erschließungsstraße wird mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ bzw. „Privatweg / Privatzufahrt“ festgesetzt. Die Gestaltung und bauliche Gliederung der Verkehrsflächen inkl. der Stellplatzanlage hat im Zuge der Ausbauplanung zu erfolgen. Im Zuge der Ausführungsplanung der privaten Erschließungsflächen ist sicherzustellen, dass die anfallenden Niederschlagswässer in den seitlichen Bankettebereichen zur Versickerung gelangen.

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

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden. Soweit erforderlich sollte dies bis ca. 1,0 m auf die künftigen Grundstücke erfolgen.

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

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

1. Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücks-freiflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen; es sind vorzugsweise Bäume und Gehölze aus u.a. Pflanzliste auszuwählen. Die Verwendung von Kultivaren dieser Arten ist statthaft.

2. Auf jedem Baugrundstück ist pro 150 m² versiegelter Fläche ein Laub-(Obst)Baum anzupflanzen. Es sind vorzugsweise Bäume aus u.a. Pflanzliste auszuwählen. Die Verwendung von kleinkronigen Kultivaren ist statthaft.

**Private Grünfläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**

Die in der Planurkunde festgesetzte Fläche ist flächig mit Gehölzen aus u.a. Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Pro 2 m² ist ein Gehölz zu pflanzen *Die Anpflanzung hat in Gruppen zu erfolgen, die eine wirksame Randeingrünung sicherstellen.*

Gegenüber dem Gewässer III. Ordnung, Mehlbach, ist innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ein Streifen von min. 5,0 m, gemessen von der Böschungsoberkante, von Anlagen oder Einfriedungen freizuhalten.“

Private Grünfläche und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr.25a BauGB)

Die Fläche ist durch extensive Bewirtschaftung (maximal 2-malige Mahd/Jahr und Abtransport des Mähguts) zu einer Magerwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich sind mindestens 10 Gehölzgruppen aus mindestens 5 Gehölzen jeweils einer Art zu pflanzen. Die flächige Einleitung von abfließendem Oberflächenwasser aus dem Baugebiet ist zulässig.

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

Auf den in der Planurkunde festgesetzten Standorten sind Hochstamm-Laubbäume aus u.a. Pflanzliste zu pflanzen. Die Verwendung von Kultivaren ist statthaft.

Die Stellplatzanlage ist durch Einzelbäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum aus u.a. Pflanzliste zu pflanzen. Die Verwendung von Kultivaren ist statthaft. Die Einzelbaumpflanzung ist auf das allgemeine Baumpflanzgebot der zeichnerischen Festsetzungen (s. oben) anzurechnen.

Die Inhalte der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanz-arbeiten) sind bei allen Pflanzungen zu beachten. Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

AM 1: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (zusätzliche Ausgleichsfläche):
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr.25a BauGB)

Die Fläche ist durch extensive Bewirtschaftung (maximal 2-malige Mahd/Jahr und Abtransport des Mähguts) dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich ist eine mindestens 2-reihige Gehölzpflanzung mit insgesamt 50 Sträuchern aus u.a. Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist im Reihen- und Zeilenabstand von 1,00m zu pflanzen.

Reduzierung des Oberflächenabflusses
(§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. §88 Abs.6 LBauO)

Flächen auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen,) auszuführen; ausgenommen hiervon sind die in der Planurkunde festgesetzten privaten Verkehrsflächen.

Zuordnungsfestsetzung

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB i. V. m. §1a Abs.3 BauGB)

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind dem Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.

10. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 und § 2 LWG)

„Die häuslichen Schmutzwässer sind der bestehenden öffentlichen Mischwasserkanalisation zuzuführen.

„Die häuslichen Schmutzwässer sind, in Abstimmung mit der Betriebsführerin des Kanalwerks Otterbach der VG Otterbach-Otterberg (Stadtentwässerung Kaiserslautern), der bestehenden öffentlichen Mischwasserkanalisation (B270 / Mehlbacher Straße) zuzuführen.

Die nichtbehandlungsbedürftigen Oberflächenwässer von Dachflächen und sonstigen privaten, abflusswirksamen Flächen sind auf den Grundstücken zurückzuhalten. Auf den privaten Grundstücken ist ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche herzustellen und nachzuweisen. Bei Zisternen ist eine regelmäßige Entleerung zu gewährleisten. Grundsätzlich ist eine Kombination verschiedener Rückhalteanlagen (Zisternen und Mulden) zulässig.

Überläufe aus den Rückhalteanlagen der Baugrundstücke sind einer breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone auf den festgesetzten Flächen im östlichen Teil des Geltungsbereiches zuzuführen. *Mit dem Bauantrag ist im Übrigen ein Entwässerungsantrag einzureichen, in dem die Entwässerungsmaßnahmen darzulegen und mit den VG-Werken abzustimmen sind.*“

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

1. Dachform und Dachneigung

Dächer sind als Sattel, oder Pultdächer grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auszubilden. Für Nebengebäude ist die Dachform frei wählbar für Garagen sind Flachdächer zulässig.

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

2. Dachgauben / Zwerghäuser

Die Dachgauben und Zwerghäuser 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 wird auf mindestens 1,0 m festgesetzt.

3. Einfriedungen

Entlang der Erschließungsstraßen ist die Gesamthöhe der Einfriedungen auf maximal 1,20 m zu beschränken. Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

4. Fassaden

Für die Außenwände sind natürliche und natürlich wirkende Materialien zulässig. Verkleidungen mit glasiertem und /oder stark reflektierenden Material sowie grellen Farbanstrichen sind unzulässig.

5. 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.

B. HINWEISE

1. Die bauausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
2. Nach abgeschlossenen Planungen hat der Bauträger bzw. Bauherr bei Vergabe von Erdarbeiten die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe rechtzeitig, spätestens 14 Tage im Voraus, den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
3. Hecken und Einfriedungen aus fremdländischen Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypressen usw.) sind weitestgehend zu vermeiden.
4. Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
5. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" und auf die DIN 18115, Blatt 2, "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", wird ausdrücklich hingewiesen.
6. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020 und DIN 1054) zu berücksichtigen.
7. Der bei einer Unterkellerung anfallende unbelastete Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung bei den privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen. Auf die Verwaltungsvorschrift "Verminderung und Entsorgung von Bauabfällen", Januar 1993, wird hingewiesen.
8. Die Ableitung von Drainagewässern in Gewässer oder in das Kanalisationsnetz ist nicht gestattet.
9. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.
10. In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.
11. Die Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser auf den Privatflächen in Zisternen deren Volumen an einen ganzjährigen Verbraucher (z.B. Toilettenspülung) angeschlossen ist, wird empfohlen.
12. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsplan beizufügen. Die Entwässerung ist im Detail mit den Verbandsgemeindewerken Otterbach-Otternberg abzustimmen.
13. Zu dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, in welchem auch insbesondere Geländeänderungen dargestellt sind.

14. Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage Fassung 1998" zu berücksichtigen.
15. Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische 0,4 KV-Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informativ nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.
16. Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
17. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse- Außenhaut Leitung) eingehalten werden.
Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitung erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.
18. Hinweise des LBM
Entlang der B 270 bzw. der L 388 ist die absolute Bauverbotszone (20 m gemessen vom Fahrbahnrand) einzuhalten, dies gilt auch für Werbeanlagen.
Innerhalb der Bauverbotszone dürfen Ver- und Entsorgungs- bzw. sonstige nur mit Zustimmung des LBM verlegt werden. Bepflanzungen in dem Bereich sind ebenfalls mit dem LBM abzustimmen.
Die Verkehrssicherheit darf nicht gefährdet werden (Ablenkung, Blendwirkung etc.).
Die Errichtung von Werbeanlagen bedarf innerhalb von 40 m (Baubeschränkungszone) der Zustimmung, gilt für B 270 und L 388.
Straßengrundstücken und straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Oberflächenwasser bzw. sonstiges Wasser zugeleitet werden.
Hinsichtlich des Immissionsschutzes (insbesondere Lärm) dürfen gegen Baulastträger der B 270 bzw. der L 388 L 395 keine Forderungen gestellt werden.
19. Die bei der o. a. Maßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei sind die abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG), Verordnungen in der derzeit gültigen Fassung) zu beachten. Die Zwischenlagerung von Abfällen bis zu ihrer Beseitigung/Verwertung hat ordnungsgemäß zu erfolgen.
Bei der Entsorgung von Abfällen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) KrW-/AbfG bindend. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Bei der Verwertung sind die Anforderungen der technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen (LAGA-TR) in der derzeit gültigen Fassung, LAGA Mitteilungen Nr. 20, zu beachten.
20. Hinweis der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
Vorsorglicher Hinweis auf Emissionen aus dem Bahnbetrieb, die zu Beeinträchtigungen benachbarter Bebauung führen können.
Auf die Verpflichtung des Planungsträgers ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen wird hingewiesen.

Bei einer vorgesehenen Wohnbebauung wird auf die Prüfung von Schallschutzmaßnahmen und die Orientierungswerte der DIN 18005-1 verwiesen. Um die Aufnahme der Hinweise zu den Textfestsetzungen wird gebeten.

Bauanträge im Zuge der Realisierung von Vorhaben sind der DB vorzulegen, Bedingungen und Auflagen werden vorbehalten.

21. Hinweis des Brandschutzbediensteten

Die Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind insbesondere hinsichtlich der Straßenführung auf die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr i. V. m. DIN 14090 sowie den Erfordernissen der Löschwasserversorgung abzustimmen.

22. Hinweis auf Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz (Stand 14. August 2017).

Der Sonnenhof ist in der Liste der Denkmäler der Ortsgemeinde Katzweiler aufgeführt.

Beschreibung gemäß Denkmalliste:

Der Sonnenhof am westlichen Rand des Ortes an der B270, Baujahr 1845, ist als Dreiseithof; eingeschossiger Krüppelwalmbau mit Kniestock, 1845, langgestreckter Scheunen-Stall-Trakt bezeichnet (1838).

ANHANG: ARTENLISTE BEPFLANZUNG

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

Artenauswahl der Strauchpflanzungen	
Mindestgröße:	2x verpflanzt, 3-5 Tr. Höhe: 60 - 100 cm
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball