

# 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB)

## 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

### **MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO**

Das Mischgebiet dient der Unterbringung des Altenwohnens und der Altenpflege sowie von gewerblichen und sonstigen Ergänzungseinrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind im Rahmen der voranstehenden näheren Zweckbestimmung:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind, jeweils soweit sie in Wechselwirkung mit den allgemein zulässigen Nutzungen stehen:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.  
In der Summe dürfen die Verkaufsflächen für Einzelhandel 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

## 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs.2 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

### **Messvorschriften zur Höhe baulicher Anlagen**

Die Traufhöhe ist zu messen für alle Gebäude

- von der Höhe der Straßenbegrenzungslinie der Bachstraße an der Einmündung in die Lauterer Straße als unterem Bezugspunkt
- bis zur jeweiligen Schnittlinie der Außenflächen der Wand mit der Dachaußenhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand bei Flachdächern.

### **Sonstige Bestimmungen**

Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

## **1.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Soweit abweichende Bauweise ‚a1‘ festgesetzt wird, darf auf die südliche und östliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Zu allen anderen Grenzen sind seitliche Abstände gemäß Landesbauordnung einzuhalten. Eine Längenbegrenzung besteht nicht.

Soweit abweichende Bauweise ‚a2‘ festgesetzt wird, dürfen die Gebäude an die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Zu allen anderen Grenzen sind seitliche Abstände gemäß Landesbauordnung einzuhalten. Eine Längenbegrenzung besteht nicht.

Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Bezeichnung ‚a2‘ dürfen auf den im Plan gekennzeichneten Bereichen im Erdgeschoss bzw. im 1. Obergeschoss keine Gebäude errichtet werden.

## **1.4 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT**

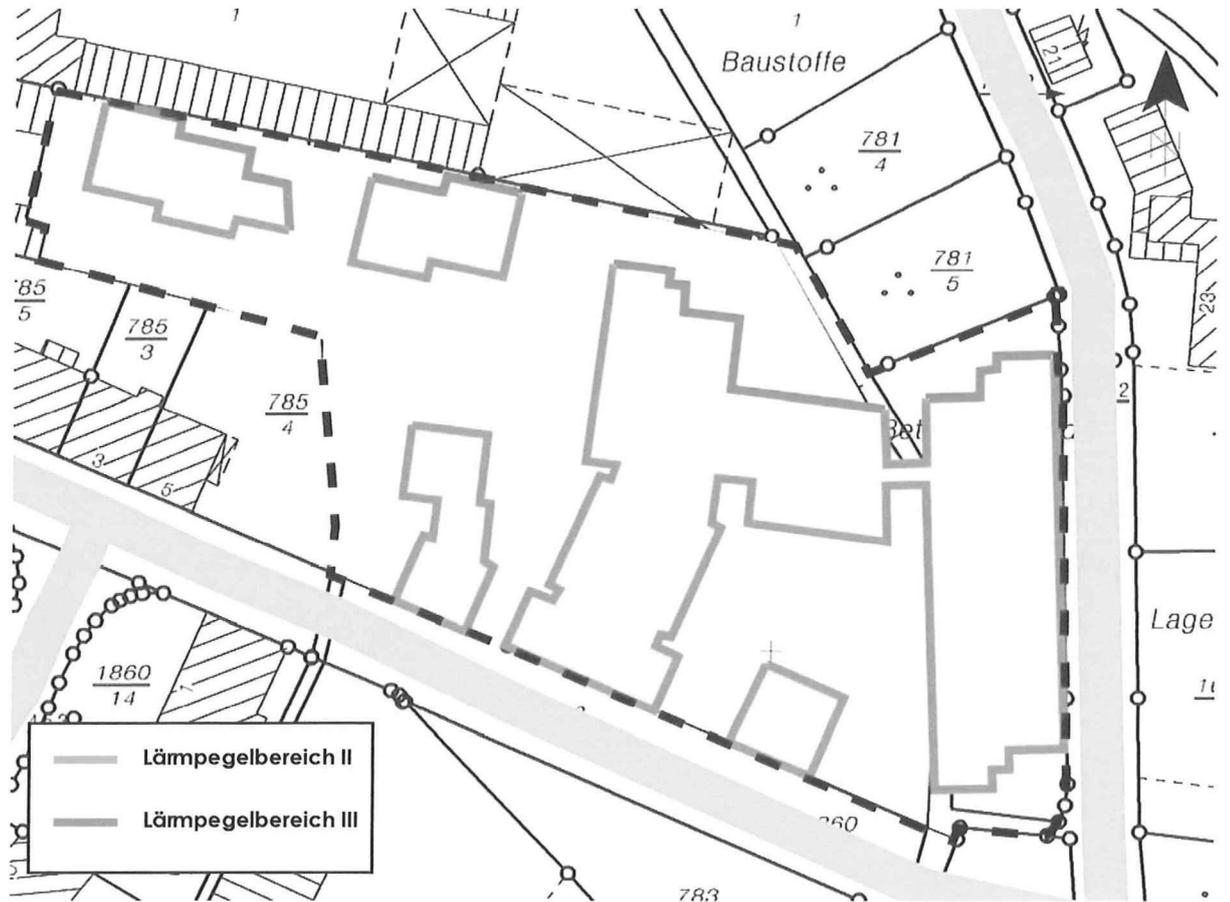
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Für die im Plan eingetragenen Flächen wird dem Träger der Abwasserbeseitigung ein Leitungsrecht für die Durchleitung von Regenwasser eingeräumt. Dies schließt die notwendige Zufahrt und den Zugang zum Zwecke der Unterhaltung ein, auch über die privaten Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

## **1.5 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONS-SCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER ZUR MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet werden bezüglich des erforderlichen passiven Schallschutzes differenziert nach der Ausrichtung der Gebäudefassaden 'Lärmpegelbereiche' (LPB) folgendermaßen –siehe nachstehende Karte- festgesetzt:



Durch entsprechende Grundrissorganisation sind Räume mit schutzwürdigen Nutzungen wie z. B. Aufenthaltsräume in Wohnungen und insbesondere Bettenräume im Bereiche der Pflege bevorzugt dorthin zu orientieren, wo der Schallpegelbereich II festgesetzt ist. Sie sollen möglichst auch keine Fenster zum Lärmpegelbereich III hin haben.

Soweit von den obigen Vorgaben abgewichen wird sowie für Bettenräume im Bereich der Pflege generell wird folgender passiver Schallschutz vorgeschrieben:

Die Außenbauteile der Räume müssen den Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' von November 1989 für die oben angegebenen Lärmpegelbereiche erfüllen. Für Bettenräume im Bereich der Pflege

sind zusätzlich schallgedämmte Lüfter vorzusehen, die den Anforderungen an die Schalldämmung gemäß der DIN 4109 genügen.<sup>1</sup>

### 1.6 DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

#### Grundsätzliches

Im Plangebiet sind mindestens 15 % der privaten Grundstücksfläche als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.

Dazu sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> dieser Fläche mindestens ein Laubbaum und 6 Sträucher zu pflanzen, jeweils unter Anwendung der Artenliste im Anhang.

#### Anpflanzen von Einzelbäumen

An den im Plan festgesetzten Stellen sind Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind bevorzugt die Arten der zugehörigen Artenliste im Anhang zu verwenden.

Von den festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Bedingungen dies erfordern.

#### Begrünung von Stellplatzanlagen

Auf Stellplatzanlagen ist je vollendete vier Stellplätze mindestens ein Baum gemäß Artenliste zur Eingrünung der Stellplatzanlage zu pflanzen.

#### Unverbindlicher Hinweis auf wesentliche Inhalte der DIN 4109, näheres – siehe dort:

Die DIN 4109 unterscheidet zum Schutz gegen Außenlärm in drei verschiedenen Kategorien:

- Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
- Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
- Büroräume und ähnliches

(Tabelle 8, DIN 4109) Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"  dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1</sup> und ähnliches
			erf. R' <sub>w,res</sub> des Außenbauteils in dB		
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30

<sup>1</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübte Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

**Qualitätsmerkmale für Bepflanzungen**

Die Bepflanzungen müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale haben:

Bäume: Stammumfang 18-20 cm, Ansatz der Krone 2,5-3,0 m, Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 mal verpflanzt mit Ballen.

Sträucher: Größe 60-100 cm, 2 x verpflanzt ohne Ballen.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBauO)**

### **2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

(§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 88 Abs.1 Nr.1 LBauO)

**Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind als Satteldach-, Tonnen-, Schlepp- oder Dreiecksgauben zulässig.

**Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung geneigter Dächer darf nur in einem Farbspektrum von ziegelrot bis rotbraun oder mit Metallblech erfolgen. Nicht gestattet sind glasierte Materialien.

**Sonstige Bestimmungen**

Kniestöcke sind nicht gestattet.

## **3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**

1. Funde müssen gemäß Denkmalschutz- und -pflegegesetz unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
4. Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Einfriedungen' ist zu beachten.
5. Auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht gemäß § 76 Landeswassergesetz von Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.

6. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) ergeben, ist die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, umgehend zu informieren.
7. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen.
8. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.

aufgestellt im Auftrag der Konzept 21 GmbH in Abstimmung mit der Stadt Otterberg durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Dezember 2004

☐ 0307 TF9 - FzB/be

## 4 ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die folgenden Artenlisten sind Bestandteil des Bebauungsplans:

### Artenliste für Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus-Hipocastanum	Roskastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Baumweide
Tilia cordata	Winterlinde

### Artenliste für Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

### Artenliste für strauchartige Gehölze

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus oxyacantha	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix petandra	Lorbeerweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball