

1.0.0.0. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB und BauNVO) -4-

1.1.0.0. Bauliche Nutzung

1.1.1.0. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)

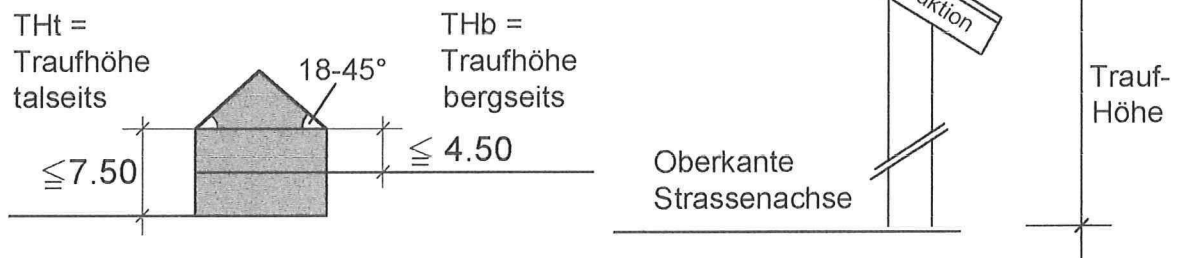
Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgelegt.  
Die Vorgaben des § 4 der BauNVO gelten vollinhaltlich.

Baugebiet	GRZ	GFZ
Allgem. Wohngebiet	0,4 / 0,3	0,6
Allgem. Wohngebiet	0,4 / 0,3	0,8

GRZ = 0,4 bei Grundstücksgrössen  $\leq$  450 qm  
GRZ = 0,3 bei Grundstücksgrössen über 450 qm

Um den Charakter als Einfamilienhausgebiet zu wahren,  
ist in den Bereichen der Nutzungsschablone maximal eine Wohnung  
und eine Einliegerwohnung ( II. WoBauG § 11 ) pro Grundstück erlaubt.

1.1.2.0. Höhe der baulichen Anlagen (§16 BauNVO)



Die Traufhöhe wird als Maximalhöhe gemäss obigen Zeichnungen  
festgesetzt und berg- und talseitig bemessen.  
Die Traufhöhe bezieht sich auf die Oberkante der Strassenachse  
in Grundstücksmittle.

1.1.3.0. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

Entsprechend der Einschreibung im Plan ist offene Bauweise festgesetzt,  
als Einzel- und Doppelhäuser.

1.1.4.0. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die in der Plan-  
zeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung festgelegt.  
Bei Einfamilienhäusern ist bei Solarnutzung eine Drehung in  
Südrichtung erlaubt.

1.1.5.0. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den  
überbaubaren Flächen zulässig.

1.1.6.0. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §23 BauNVO)

-5-

1.1.6.1. Die Wohngebäude sind nur zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig.(=überbaubare Grundstücksfläche)

1.1.6.2. Garagen,untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne der §12 und §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ausnahmsweise können überdachte Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn Grundstückszuschnitt und Geländeprofil dies erforderlich machen und städtebaulich gestalterische Belange berücksichtigt werden.

1.2.0.0. Abgrabungen und Aufschüttungen (§9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Abgrabungen und Aufschüttungen, die zur Überwindung von Höhendifferenzen beim Bau von Erschliessungsanlagen erforderlich sind, müssen vom angrenzenden Grundstücksbesitzer (und seinem Rechtsnachfolger) auf seinem Grundstück geduldet werden. Um die Natürlichkeit des Geländes zu bewahren,dürfen keine Stützmauern zur Überwindung von Höhendifferenzen für den Bau von Erschliessungsanlagen errichtet werden.

1.3.0.0. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, dass der durch das Planungsbüro Evers aus Kaiserslautern zu diesem Bebauungsplan erstellte landespflegerische Planungsbeitrag Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

Öffentliche Grünfläche Nr. 1 und Nr. 2

Zweckbestimmung Kinderspielplatz

Auf diesen Flächen ist entlang der Grenzen zu den Baugrundstücken eine zumindest zweireihige geschlossene Pflanzung aus heimischen nicht giftigen Sträuchern anzulegen. Darüber hinaus sind mindestens fünf einheimische Laubbäume auf jedem Spielplatz anzupflanzen.

Öffentliche Grünfläche Nr.3

Auf dieser Grünfläche ist eine zumindest dreireihige geschlossene Anpflanzung mit heimischen Gehölzen anzulegen.

Öffentliche Grünfläche Nr.4

Entlang der Grenze zu den Baugrundstücken ist eine zumindest vierreihige geschlossene Anpflanzung mit heimischen Gehölzen anzulegen. Im freien Stand sind zumindest drei heimische Laubbäume erster Wuchsklasse anzupflanzen.

Auf dieser Fläche ist entlang der Grenze zum Baugrundstück eine zumindest zweireihige geschlossene Pflanzung mit heimischen Gehölzen anzulegen. Im freien Stand sind zumindest zwei heimische Laubbäume erster Wuchsklasse anzupflanzen.

Öffentliche Grünfläche Nr.6

Hier ist eine zumindest dreireihige geschlossene Anpflanzung mit heimischen Gehölzen anzulegen. In diesen Pflanzstreifen sind drei hochstämmige heimische Laubbäume erster Wuchsklasse zu integrieren.

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

<u>Ausgleichsflächenbilanz des Baugebietes</u>	2.200 qm
a) Grünflächen im Norden des Baugebiets	1.850 qm
b) Ausgleichsfläche I + II (Am Hohlweg)	5.535 qm
c) Wasserwirtschaftliche und Landespflegerische Ausgleichsfläche III (im Südwesten; Fl.St.Nr. 2015, 2015/2 und Teilflächen)	2.490 qm
d) Wasserwirtschaftliche und landespflegerische Ausgleichsfläche (östlich des Baugebietes Fl.St.Nr. 2024; Restfläche)	1.345 qm
e) Baumpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum	4.000 qm
f) externe Ausgleichsfläche I (Restfläche der Fl.St.Nr. 2133 + 2134)	<u>13.080 qm</u>
g) externe Ausgleichsfläche II (Restfläche der Fl.St.Nr. 4603)	30.500 qm

Wasserwirtschaftliche und Landespflegerische Ausgleichsfläche

Flurstück :	Nr. 2024 in Otterberg
Lage :	Am Wirtschaftsweg des Bebauungsplanes " Oberer Geisberg "
Größe :	2.490 qm ( Teilfläche von 8.690 qm ) Die Restfläche von 6.200 qm ist als Landespflegerische Ausgleichsfläche der Erweiterung des Baugebietes " Gärtenich - Langenbusch " zugeordnet.
Aktuelle Nutzung :	Grünland
Aussagen des Flächen - nutzungs - u. Landschaftsplanes :	Wohnbaufläche
Landespflegerische Zielsetzung für die Ausgleichsfläche :	Entwicklung als Extensivgrünland

Externe Ausgleichsfläche 1

Flurstück : Nr. 2133 und Nr. 2134 in Otterberg

Lage : am Wirtschaftsweg zwischen Integrierter Gesamtschule und Waldorfschule

Größe : 4000 qm ( Teilfläche von 11.350 qm )

Aktuelle Nutzung : Grünland

Aussagen des Flächen - nutzungs - u. Landschaftsplanes : Landwirtschaftliche Nutzfläche

Landespflegerische Zielsetzung für die Ausgleichsfläche : Anlegung einer Streuobstwiese

Externe Ausgleichsfläche 2

Flurstück : Nr. 4603 in Otterberg

Lage : nördlich der L 382, nordwestlich des Münchschwanderhofes, westlich des Pumpwerkes

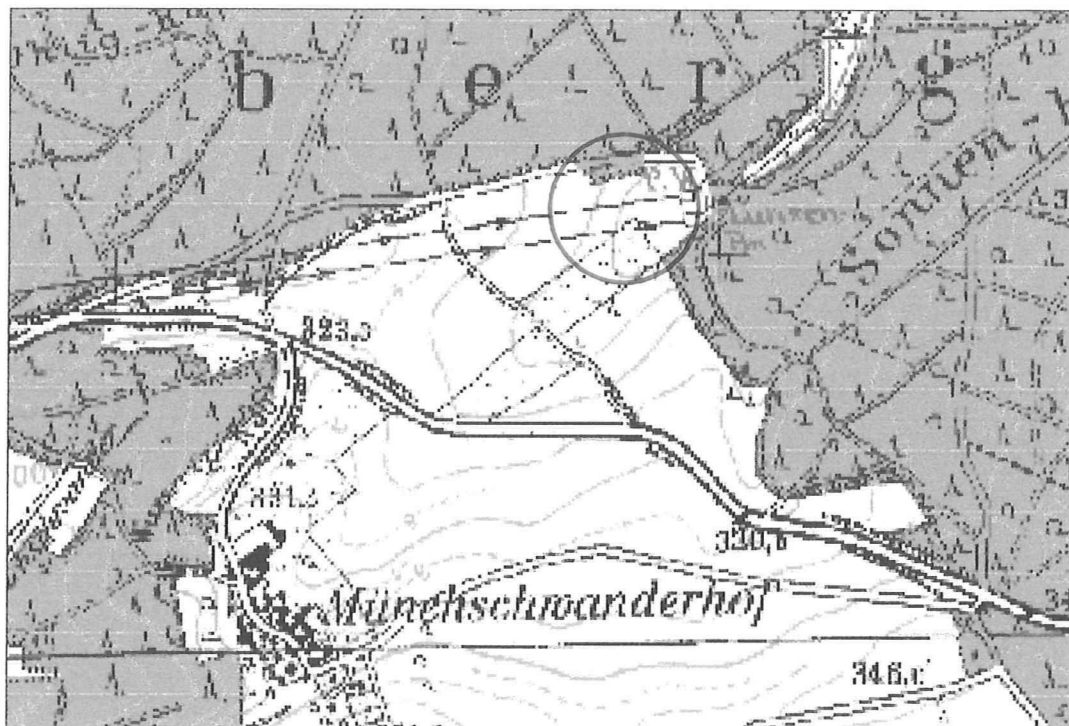
Größe : 13.080m<sup>2</sup> (Teilfläche von 18.260 m<sup>2</sup> )

Aktuelle Nutzung : Ackerland

Aussagen des Flächen - nutzungs - u. Landschaftsplanes : Landwirtschaftliche Nutzfläche, Lage angrenzend an Wasserschutzgebiet der Zone I

Zielsetzung gemäß Planung vernetzter Biotopsysteme : Entwicklung von mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte

Landespflegerische Zielsetzung für die Ausgleichsfläche : Entwicklung als Extensivgrünland



#### Fläche mit der Kennziffer I und II

Die Charakteristik der örtlichen Situation ist zu erhalten. Der vorhandene Weg darf nicht breiter ausgebaut werden. Eine Wegbefestigung darf nur in geschotterter Form oder mit einer wassergebundenen Decke erfolgen. Durch entsprechende Pflegemaßnahmen sind die Gehölzbestände beidseitig des Weges zu erhalten und weiterzuentwickeln.

#### Fläche mit der Kennziffer III

Die Fläche ist als landespflegerische und wasserwirtschaftliche Ausgleichsfläche zu nutzen und zu gestalten. Der Ausbau muss so erfolgen, dass sich die beiden Ausgleichsflächen ökologisch ergänzen.

Entlang der Grenze zu den Baugrundstücken ist eine zumindest dreireihige geschlossene Anpflanzung mit heimischen Gehölzen anzulegen.

#### Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Begrünungsmassnahmen sind gemäss dem Landespflegerischen Begleitplan durchzuführen. In der Sammelstraße Typ A sind heimische hochstämmige Laubbäume erster Wuchsklasse anzupflanzen. Der Regelpflanzenabstand soll 15,00 m betragen. Abweichungen vom Regelabstand sind bis 3,00 m zulässig. Aus architektonischen Gründen ist nur eine Baumart anzupflanzen.

#### Pflanzungen auf Privatgrundstücken

Je 300 m<sup>2</sup> Grünfläche ist ein einheimischer Laubbaum, bzw. hochstämmiger Obst- oder Nussbaum zu pflanzen. Sichtschutzzäune sind zu beranken. Fensterlose Fassaden sind mind. zu 50 % Flächenanteil zu begrünen.

Pflanzgebot zur Anpflanzung eines "Hausbaumes" auf Privatgrundstücken  
(§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB )

Im Strassenraum der Planstrassen Typ B sind wegen den Leitungsführungen der Ver- und Entsorgung die Flächen für eine Baumpflanzung zu klein. Ein "Hausbaum" wird deshalb auf Kosten des Erschliessungsträgers und in Abstimmung mit der Stadt Otterberg wegen der anzupflanzenden Baumart im Bereich der Strassen vom Typ B ausserhalb der Baugrenzen fachgerecht angepflanzt.

Pflanzgrößen / Pflanzabstände

Die Gehölze sind in nachfolgenden Anzuchtsformen und Mindestgrößen nach den Qualitätsbestimmungen für Baumschulware zu pflanzen. Hochstämmige Straßen - bäume erster Ordnung - Stammumfang 16 - 18 cm. Sträucher sind als Gehölzung - ware mit einer Mindesthöhe von 70 cm zu pflanzen. In flächigen und gereihten Gehölzanpflanzungen sind Heister und Sträucher in einem Abstand von 1,00 m zu pflanzen.

Pflanzenliste

Hochstämmige Laubbäume erster und zweiter Wuchsklasse

Acer campestre	= Feldahorn
Acer platanoides	= Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	= Bergahorn
Carpinus betulus	= Hainbuche
Crataegus monogyna	= Weißbuche
Crataegus oxyacanta	= Rotdorn
Sorbus aucuparia	= Eberesche, Vogelbeere

Geschlossene Strauchpflanzen

Acer campestre	= Feldahorn
Carpinus betulus	= Hainbuche
Cornus sanguinea	= Hartriegel
Corylus avellana	= Hasel
Crataegus monogyna	= Weißdorn
Euonymus europaeus	= Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	= Rainweide
Lonicera xylosteum	= Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	= Faulbaum
Rosa canina	= Hundsrose
Salix purpurea	= Purpurweide
Sambucus nigra	= Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	= Wolliger Schneeball

1.4.0.0. Entwässerung

1.4.1.0. Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal eingeleitet.

#### 1.4.2.0. Oberflächenentwässerung

-10-

Die Regenwasserableitung des Baugebietes erfolgt über zentrale und dezentrale Versickerungs- und Rückhalte mulden. Zu diesen Mulden wird das Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle, über wasserableitende Gräben oder direkt von den Grundstücken abgeleitet. Das gesamte Niederschlagswasser des Baugebietes wird über Regenwasserkanäle den im Osten und Südwesten gelegenen zentralen Versickerungs- und Rückhalte mulden zugeleitet. Für die privaten Grundstücksflächen sind dezentrale Bewirtschaftungseinrichtungen vorgesehen. Der Abfluss aus den zentralen Mulden erfolgt lediglich über die Versickerung. Ein Basisabfluss mittels Sickerfenster o.ä. ist nicht vorgesehen. Insgesamt werden ca. 982 cbm Rückhaltevolumen geschaffen. Aus der hydrotechnischen Berechnung ist zu entnehmen, dass grosse Sicherheiten bei den Muldengrössen vorhanden sind.

Die nachfolgenden Numerierungen der Mulden entsprechen dem mit der SGD Süd abgestimmten Regenwasser - Bewirtschaftungskonzept. Nach Füllung der Mulde 1 (östlich) wird das Wasser über die Notüberlaufschwelle der Mulde 2 zugeführt. Beim Überstauen der Mulde 3 und 4 (südwestlich) können diese mittels breitflächiger Notentlastung jeweils in die nächst unterhalb gelegene Mulde entwässern. Sollte Mulde 2 bzw. 5 überstaut werden, entwässern diese über die Notüberlaufschwelle breitflächig in das bestehende Gelände.

#### 1.4.3.0. Regenwasser-Versickerungspflicht (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Das Regenwasser muss auf den privaten Grundstücken versickert werden. Nachzuweisen ist vom Grundstückseigentümer ein mind. 10 cbm grosses Rückhaltevolumen.

#### 2.0.0.0. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 88 LBauO)

##### 2.1.0.0. Dachformen und Dachneindeckung

Im Rahmen der Neigungsgrade ( 18°-45° ) sind alle Dachformen gestattet. Für Garagen oder sonstige Nebenanlagen sind alle Dachneigungen gestattet. Flachdächer auf Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Glänzende Dachbeläge sind nicht zulässig, solartechnische Beläge sind davon ausgenommen.

Dachaufbauten und Gauben sind zugelassen. Ihre Länge darf zusammengerechnet höchstens 1/3 (bei Doppelhausbebauung höchstens 2/3) der zugehörigen Traufseite betragen.

##### 2.2.0.0. Einfriedungen

Die Grundstückseinfriedungen entlang der Strassenbegrenzungslinie sind als Holz- oder Stahlzäune auszuführen. Begrenzungsmauern sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig. Die Gesamtkonstruktion darf eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Anstelle der Holz- oder Stahleinfriedungen können dichtwachsende, winterfeste Hecken mit innenliegendem Spanndraht vorgesehen werden.

- 3.1.0.0. Bei der Vergabe von Erschliessungsmassnahmen (wie Kanalisation und Strassenbau) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger bzw. der Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Beginn der Arbeiten rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege (Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer) anzuzeigen, damit durch das Landesamt eine Überwachung stattfinden kann.
- 3.1.1.0. Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23. März 1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zutagegekommene archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit wie möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- 3.1.2.0. Die vorgenannten Ausführungen entbinden den Bauträger oder Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
- 3.1.3.0. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit von dortiger Seite Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmässig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.  
Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.
- 3.1.4.0. Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Massnahmen zur Vorbereitung der Erschliessungsmassnahmen gilt. Da diese Arbeiten in der Regel im Auftrag der Stadt oder Verbandsgemeinde erfolgen, liegt diese Meldepflicht bei diesen.