



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**„PLATTE“**

**IN DER ORTSGEMEINDE SCHALLODENBACH**

*1.* Fertigung

Genehmigt

mit Verfg. vom 26. Juli 2001

610-13- OG SCHALLODENBACH

Kaiserslautern  
den 26. Juli 2001

Kreisverwaltung

Im Auftrag

Kusche  
Oberbaurat



aufgestellt: 03.04.2000 (Ke/Kh)

ergänzt: 20.07.2000 (Gs/Kh)

geändert: 17.10.2000 (Gs/Kh)

13.02.2001 (Rh/Kh)

## ARCADIS

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 01.01.1998 (BGBl. I S. 2141) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBYUORDNUNG (LBauO) IN DER FASSUNG VOM 24.11.1998 UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 27.01.1990 (BGBl. I S. 132)

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen** **(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)**

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 – 15 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 – 21a BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind zulässige Höchstwerte. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind eingeschossig bis max. 40 m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen.

###### **1.2.1 Grundflächenzahl**

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

###### **1.2.2 Geschossflächenzahl**

(§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzurechnen.

###### **1.2.3 Höhe der baulichen Anlage**

(§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß der Traufhöhe wie folgt festgesetzt:

Gebäude

$$\max T_H = 5,30 \text{ m}$$

Bezugspunkte der Traufhöhe sind der Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut und die OK Straßenachse entsprechend der Definition der Bezugspunkte in Anlage 1.

## ARCADIS

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

Je Baugrundstück und Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

## 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

### **2.1 Bauweise**

(§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

### **2.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch vordere, rückwärtige und teilweise auch seitliche Baugrenzen bestimmt.

Untergeordnete Bauteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise um ein Maß von max. 1,50 m überschreiten, jedoch nicht im Bereich der notwendigen Abstandsflächen.

### **2.3 Stellung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäudestellung wird wahlweise als trauf- oder giebelständig zur Erschließungsstraße festgesetzt. Sie gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO. Ausgenommen sind auch Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes, soweit sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes unterordnen (§ 31 Abs. 2 BauGB).

## 3. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 und § 14 BauNVO)

### **3.1 Stellplätze und Garagen**

(§ 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind in den vorderen (straßenzugewandten) Grundstücksbereichen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist. Der Stauraum vor den Garagen hat mindestens 5 m zu betragen.

Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie auf Grund der Landesbauordnung (LBauO) und anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden, mindestens jedoch zwei Stellplätze pro Wohneinheit (einschl. Besucherparkplatz). Statt der Stellplätze können Garagen hergestellt und dann auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden, wenn ein Stauraum von mindestens 5 m hergestellt wird.

Stellplätze oder Garagen sind nur in dem zuvor festgesetzten Umfang zulässig.

## ARCADIS

### **3.2 Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO)

In den vorderen (straßenzugewandten) Grundstücksbereichen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden und Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 LBauO).

### **4. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auftrags- und Einschnittsböschungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden und nicht steiler als 1 : 1,5 anzulegen. Aufschüttungen und Abgrabungen an den natürlichen Geländeflächen sind zum Zwecke der Gebäudeerrichtung bis max. 1.30 m gestattet.

### **5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als verkehrsberuhigte Bereiche mit Mischflächen ohne Trennung der Verkehrsarten bzw. Fußwege festgesetzt

### **6. Grünordnerische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a) und b) BauGB)

- Die im Plan gekennzeichneten Gehölze (nicht eingemessen) sind zu erhalten und zu pflegen und ggf. während der Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Für ggf. entfallende Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzusehen (siehe DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen).
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hausgarten zu max. 10 % zu befestigen (Sitzplätze, Wege o. ä.). Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Fläche sind als Grünfläche anzulegen. Mindestens 20 % dieser Fläche sind mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (z. B. an den Grundstücksgrenzen zur Einfriedung (siehe Pflanzliste 4 und 5). Dabei ist pro Grundstück mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung als Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit einem Mindeststammdurchmesser 8 – 10 cm, vorzusehen. Die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen ist auch möglich (Pflanzliste 3).
- Auf den Pflanzflächen im Nordosten, Nordwesten und Südosten des Baugebietes werden Gehölzpflanzungen angelegt. Auf der ehemaligen Ackerfläche wird eine Neupflanzung von Einzelbäumen und Hecken aus heimischen Sträuchern und Heistern (Arten siehe Pflanzlisten 2 und 4) durchgeführt. Die Pflanzungen werden seitens der Gemeinde ausgeführt.
- Die Ausgleichs- und Ersatzflächen werden zu 27 % den durch die Verkehrserschließung entstehenden Eingriffen und zu 73 % den durch die Bauflächen verursachten Eingriffen zugeordnet.

## ARCADIS

### Hinweise:

- Die Stichwege sind in wassergebundener Wegedecke oder mit in Sand verlegtem, möglichst breitfugigem Pflaster, Plattenbelag oder anderen wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien wie Beton, Asphalt oder Betonunterbauten sind nur zu verwenden, wenn dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.
- Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwertung zu lagern.
- Der anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit in die Gestaltung der privaten Grünfläche zu integrieren und einer unmittelbaren Verwendung zuzuführen.
- Die Begrünung von Dächern und Fassaden ist ausdrücklich erwünscht.

### Pflanzlisten (Beispiele)

#### 1. Geeignete Straßenbäume:

Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde in Sorten	Tillia cordata
Spitzahorn in Sorten	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

#### 2. Geeignete Bäume zur Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen:

##### Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tillia cordata

##### Bäume II. Ordnung

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium

#### 3. Obstbäume:

##### Äpfel, z. B.:

Alkmene, Berlepsch, Bohnapfel, Hauxapfel, Jacob Fischer, Kaiser Wilhelm, Gravensteiner, Jakob Lebel

##### Birnen, z. B.:

Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne, Österreichische Weinbirne

## ARCADIS

Kirschen, z. B.:

Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Unterländer, Frühe rote Meckenheimer

Pflaumen:

Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Nancymirabelle, Wangenheims Frühzwetschge

Walnuss

Wildobstarten, z. B.:

Speierling (geschützte Lagen), Vogelkirsche, Holzapfel

### 4. Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

### 5. Heckenpflanzen für geschnittene Hecken

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

### 6. Kletterpflanzen

(\* = brauchen Kletter-Rankhilfe)

Anemonen-Waldrebe *	<i>Clematis montana</i>
Gemeine Waldrebe *	<i>Clematis vitalba</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Selbstklimmender Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i> „Veitchii“
Blauregen, Glyzine *	<i>Wisteria sinensis</i>
Geißblatt *	<i>Lonicera caprifolium</i>
Kletterrosen * z. B. „New Dawn“, „Dortmund“	

### 7. Staudenpflanzung / Bodendecker

Storchschnabel	<i>Geranium macrorrhizum</i>
Elfenblume	<i>Epimedium</i> ssp.
Johanniskraut	<i>Hypericum</i> ssp.
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Fingerkraut	<i>Potentilla</i> frut.
Immergrün	<i>Vinca minor</i>
Waldsteinie	<i>Waldsteinia ternata</i>
Bodendeckerrosen: <i>Rosa rugosa</i> <i>repens</i> <i>alba</i> , Dagmar Hastrup, Max Graf, Immensee	

## ARCADIS

### 8. Pflanzen für extensive Dachbegrünung

Blumenlauch	Allium ssp.
Glockenblume	Campanula poscharskyana
Schwertlilie	Iris ssp.
Nachtkerze	Oenothera miss.
Mauerpfeffer	Sedum ssp.
Dachwurz	Sempervivum ssp.
Thymian	Thymus ssp.
Gräser: Avena, Festuca, Melica, Stipa	

### 7. Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Form der Regenwasserbindung bleibt der technischen Ausführung in Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung (SGD Süd) vorbehalten und wird nach anderen gesetzlichen Verfahren geregelt.

Hinweis:

Auf den privaten Grundstücken sind Zisternen vorzusehen mit einem Überlauf zwecks Anschluss an den Regenwasserkanal in der Straße „Auf der Platte“. Eine Nutzung der Oberflächenwässer zu Brauchwasserzwecken wird ausdrücklich empfohlen.

## II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 6 LBauO)

### 1. Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- **Dachformen**

Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen.

Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z. B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

- **Dachneigungen**

Die Dachneigungen sind als Mindest- bzw. Maximalwert entsprechend dem Eintrag in der Planurkunde festgesetzt.

Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen. Die Dachneigung der Garagen ist dem Hauptgebäude anzupassen.

## ARCADIS

- **Dachaufbauten**  
Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z. B. Dachgauben) sind zugelassen. Die Gaubenlänge (als Summenmaß der Länge der Einzelgauben) darf höchstens 2/3 der Trauflänge betragen und diese nicht unterbrechen.
- **Kniestöcke**  
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- **Fassadengestaltung**  
Die Außenflächen der Bauwerke sind in hellem Putz oder leicht getönt auszuführen. (Bei Verputz, Verblendung, Verkleidung oder Anstrich der Außenwände sind grelle oder leuchtende Farben sowie glasierte Materialien untersagt.) Ausnahmsweise können Klinker- und Holzverkleidungen zugelassen werden. Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich erwünscht.

## 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und

### Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (die Flächen mit Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB wurden bereits abgezogen) sind als Hausgarten max. zu 10 % zu befestigen (Sitzplätze, Wege o.ä.). Mindestens 70 % der nicht überbaubaren Fläche ist als Grünfläche anzulegen. Dabei ist mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung vorzusehen; die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen ist auch möglich.
- Hof- und Terrassenflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Gittersteine, breitfugiges Pflaster oder in Form von Fahrspuren) zu erstellen. Die befestigten Flächen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden kann bzw. den Gartenflächen zugeführt wird. Offene Mulden sind mit Kräuterrasen einzusäen.
- Fußwege sind mit wassergebundener Decke anzulegen.
- Die Grundstücke können eingefriedet werden. Feste Sockel dürfen nur entlang den Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Zäune sollen mit Sträuchern und Gehölzen abgepflanzt werden, die ausschließliche Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material ist entlang der Verkehrsflächen untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedungen gilt Ziffer II.1 „Fassadengestaltung“ dieser Textfestsetzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Straße nicht überschreiten.
- Stützmauern sind nur als Flügelmauern im Bereich der Garagenzufahrten gestattet.

## ARCADIS

### III. Nachrichtliche Festsetzungen

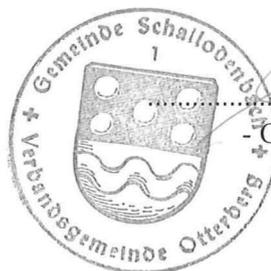
(§9 Abs. 6 BauGB)

- Denkmalschutz / Funde  
Erdarbeiten sind dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig anzuzeigen. Zutage kommende archäologische Funde sind unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gem. §§ 16-21 DSchPflG wird hingewiesen.

### IV. Hinweise

- (1) Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet.  
Zum Schutz gegen Vernässung sind Unterkellerungen in Form von wasserdichten Wannen o. ä. auszubilden.
- (2) Ein dezentraler Rückhalt in Form von Zisternen ist in dem Planungsgebiet vorzusehen. Die Zisternen sollen einen Überlauf in den in der Straße „Auf der Platte“ verlaufenden Regenwasserkanal erhalten.
- (3) Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern.
- (4) Die bei dem Baugrubenaushub anfallenden Erdmassen sollen, soweit möglich, auf den Baugrundstücken eingebaut und landschaftsgerecht modelliert werden.
- (5) Die Begrünung von Mauern, Zäunen und Fassaden ist ausdrücklich erwünscht (geeignete Arten siehe Pflanzliste).
- (6) Es ist zu dulden, dass im Zuge des Straßenbaues Böschungen unterschiedlicher Tiefe auf den Privatgrundstücken zu liegen kommen.

Schallodenbach, den 31. Juli 2001 .....



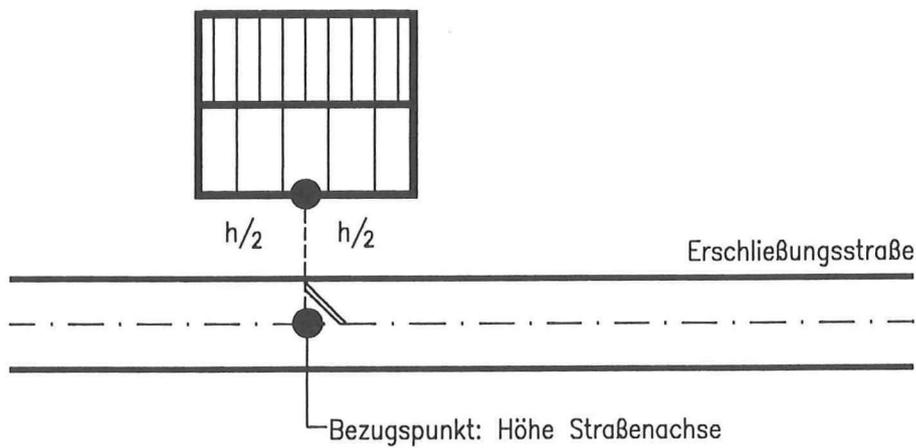
*[Handwritten Signature]*  
- Ortsbürgermeister -

## Anlage 1

### TRAUFHÖHE

#### DEFINITION DER BEZUGSPUNKTE

##### 1. Traufständige Bauweise



##### 2. Giebelständige Bauweise

