

**Objekt:** Projekt-Nr.:

**Projekt:** Bebauungsplan „Im Brühl“,  
Verbandsgemeinde Otterbach / Ortsgemeinde Otterbach

## Textliche Festsetzungen

**Auftraggeber:** Wolfgang Fischer  
Alleestraße 10  
67655 Kaiserslautern

Kaiserslautern

---

Datum

Unterschrift / Stempel

**Bearbeiter:** Architekturbüro Schreiber  
Walter Schreiber  
Lilienstraße 9  
67655 Kaiserslautern

Kaiserslautern

---

Datum

Unterschrift / Stempel

**Bearbeiter:** Landschaftsarchitekturbüro  
Stefan Laport  
Mitarbeiter: Steffen Appel  
Hauptstrasse 14  
66484 Battweiler

*Stefan Laport*

---

Datum

Unterschrift / Stempel

# **Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan „Im Brühl“ in der Gemeinde Otterbach**

## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### **II.1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1, § 4 u. § 11 BauNVO)

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

#### **I.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und § 86 LBauO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im WA-Gebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3 und die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,6 festgesetzt.

Im WA-Gebiet wird die Traufhöhe auf maximal 6,00 m begrenzt.

Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der äußeren Wandhaut definiert. Als Bezugspunkt ist von der Straßenachse der das Grundstück erschließenden Straße in Grundstücksmitte auszugehen.

#### **I.2.1 Bauweise, Baugrenze**

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

Im Wohngebiet WA ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine Baugrenze bestimmt.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

### **II.1 Dächer**

#### **II.1.1 Dachform**

Die Dächer der Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind als Flach- oder Pultdächer auszuführen.

#### **II.1.2 Dachmaterialien**

Dachbegrünung und Sonnenkollektoren sind im gesamten Planungsgebiet zulässig.

#### **II.1.3 Dachneigung**

Bei Flach- und Pultdächern ist eine Dachneigung zwischen 0° und 15° zulässig. Garagen und Nebengebäude können auch mit einem Flachdach (Neigung 0° bis 15°) errichtet werden. Bei der Errichtung eines Flachdaches ist eine Dachbegrünung ebenfalls zwingend vorgeschrieben, wenn die zur Reduzierung der Ausgleichsfläche dient.

*Hinweis:*

*Für die Nebengebäude, Garagen, Carports im Plangebiet wird die Anpassung an das Hauptgebäude empfohlen.*

#### **II.1.4 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

#### **II.2 Materialien**

Für die Außenwandflächen im Wohngebiet sind Putz, Sichtmauerwerk und Holz zulässig. Flächen aus Glas, Metall und Kunststoff sind dann zulässig, wenn sie zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden.

Für Dachrandeinfassung sind auch Metalle zulässig.

#### **II.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und wassergebundene Decken sowie Schotterrasen) zulässig. Vollversiegelte Beton- und Asphaltflächen sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

Fahrspuren können mit geschlossenem Pflaster ausgebildet werden. Die Parkplätze sind in versickerungsfähigen Belägen (breitfugig verlegtes Pflaster, Rasenwaben oder Gittersteine, Drainpflaster u. ä.) auszubilden.

Grundstücke, die an den Lauf des Otterbachs angrenzen, haben eine mindestens 10,00 m breite Schutzzone einzuhalten. In diesem Bereich ist jegliche Art von baulichen Anlagen und Befestigungen unzulässig. Der Gehölzbestand soll möglichst unangetastet bleiben.

#### **II.4 Stützmauern, Erdanschüttung, Abgrabung**

Stützmauern sind im Wohngebiet bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

#### **II.5 Antennen**

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne als Antennenanlage zulässig.

## **II.6 Einfriedung**

Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet entlang der jeweiligen Erschließungsstraße dürfen einschließlich Sockel, gemessen ab Oberkante Straßenbelag eine Höhe von 1,00 Meter nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseits insgesamt 0,40 Meter nicht überschreiten.

Als Einfriedungen sind auch Laubgehölze und Holzzäune zulässig.

Seitliche Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,00 m, gemessen vom anstehenden Gelände betragen.

## **II.7 Vorgärten**

Gärten und Vorgärten sind gemäß den Pflanzenempfehlungen zu begrünen.

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert (§ 10 Abs. 4 LBauO).

## **II.8 Garagen, Stellplätze und Zufahrten**

Der Mindestabstand von Garagen oder Carports zur Straßenbegrenzungslinie beträgt 6,00 Meter bei senkrechter Parkweise.

Garagen sind nur in Massivbauweise zu errichten. Welltafeln aus Zement bzw. Metall sind nicht zulässig (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Neu zu errichtende Stellplätze und Zufahrten für Kraftfahrzeuge sind in wasserdurchlässigen Belägen mit min. 25 vom Hundert Grünanteil und einer Wasserdurchlässigkeit von mindestens 70 vom Hundert auszuführen (gem. § 25 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

## **II.9 Regenwasserbewirtschaftung**

Die auf den Dachflächen anfallenden Regenwässer sind in unterirdisch angelegten Zisternen rückzuhalten und zu verwerten. Das Fassungsvermögen einer Zisterne sollte mindestens 50 l/m<sup>2</sup> betragen. Je Grundstück ist eine Zisterne anzulegen.

## **II.10 Gewässerrandbereiche**

Entlang des Otterbachs ist ein 10 m breiter Korridor von baulichen Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 LBauO RLP sowie Anlagen im wasserrechtlichen Sinn freizuhalten (EU-Gewässerrahmenrichtlinie, § 64 und 76 LWG Rh-Pf, §9 BauGB Nr. 16 und 20)

### **Hinweise:**

*Bei der Bepflanzung der Baugrundstücke ist das Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten.*

Archäologische Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Mainz oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Alzey-Worms in Alzey zu melden (§ 17 DSchPflG).

Für die Aushubarbeiten und Bodenbewegungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird auf die Einhaltung des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes (LAbfWAG) und des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-AbfG) hingewiesen.

### **III. Landespflegerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### **III.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen**

##### **III.1.1 Bäume im Straßenraum**

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige Laubbäume (3x verpflanzt) der Artenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Nach maximal 3 Stellplätzen in Längsaufstellung parallel zum Straßenverlauf ist eine Pflanzfläche anzulegen, die mit Bodeneckern der Artenliste B zu bepflanzen ist. Die Minstdimensionierung der Pflanzflächen beträgt 1,50m x 1,50m. Von den angegebenen Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden. Abgängige Bäume sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Bei Reihenpflanzungen im Straßenraum sind jeweils Bäume gleicher Art zu pflanzen.

##### **III.1.2 Hinweise zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf externen Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a BauGB)

Ergänzend zu den im Plangebiet festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen sind folgende weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des eigentlichen Plangebietes erforderlich.

#### **Bereich 1**

Flurstücke:	862/2, 862/3, 863/42 und 863/45, östlich angrenzend an die geplante Wohnbebauung innerhalb des Grünzuges „Am Otterbach“
Größe:	ca. 400 m <sup>2</sup>
Aktuelle Nutzung:	Wiesenflächen
Zielsetzung:	Ausbildung eines grünen Ortsrandes zum Grünzug, optische Abschirmung der Neubebauung; Vernässung der Talwiesen
Maßnahmen:	2- bzw. 3-reihige Bepflanzung entlang des Bebauungsrandes auf einem ca. 5-7m Streifen mit einheimischen Gehölzern der Artenliste D; Einleitung der im Plangebiet anfallenden, überschüssigen Regenwässer in einen bestehenden ggf. neu anzulegenden Entwässerungsgraben parallel zur Pflanzung

## **III.2 Maßnahmen auf privaten Flächen**

### **III.2.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen/ Pflanzempfehlung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Es wird empfohlen, auf den Gartengrundstücken jeweils einen einheimischen klein- bzw. mittelkronigen Laubbaum der Artenliste C zu pflanzen.

#### **Hinweis:**

Der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Gestaltungsplan kennzeichnet sinnvolle Standorte für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzempfehlung. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze zum Erholungsgebiet Otterbachtal sowie entlang der südlichen Plangebietsgrenze zum Otterbach ist auf eine angemessene Eingrünung der Grundstücksgrenzen zu achten. Baumpflanzungen sind bevorzugt entlang der Grundstücksgrenzen bzw. entlang der Böschungsoberkante zum Uferrandstreifen des Otterbachs vorzunehmen.

### **III.2.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB, § 76 LWG RLP)

Die im Gestaltungsplan zum Bebauungsplan gekennzeichneten, erhaltenswerten Einzelbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten und in ihrem Bestand nicht zu gefährden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Die Heckenstrukturen entlang der Straße „Im Brühl“ sind möglichst zu erhalten und in ihrem Bestand nicht zu gefährden. Der Rückschnitt der Hecke kann durch den jeweiligen Privateigentümer erfolgen, eine Mindestbreite von 0,80 m bzw. eine Mindesthöhe von 1,50 m sind jedoch nicht zu unterschreiten.

Grundstücke, die an den Lauf des Otterbachs angrenzen, haben eine mindestens 10,00 m breite Schutzzone einzuhalten. In diesem Bereich ist jegliche Art von Anlagen im wasserrechtlichen Sinne unzulässig. Als Anlagen gelten: Bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 LBauO RLP, Einzäunungen, Wege, Veränderungen des Erdkörpers (Aufschüttungen, Geländeabtrag). Der Gehölzbestand soll möglichst unangetastet bleiben. Die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Schutzzone bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde (§ 76 LWG RLP).

### **III.2.3 Schutz des Mutterbodens** (§ 202 BauGB)

Oberboden ist vor Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen. Im Zuge der Freiflächengestaltung wird ein Massenausgleich angestrebt.

### **III.2.4 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB i.V.m. §2 Abs. 1 LWG RLP)

Das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser ist in unterirdischen Zisternen rückzuhalten und zu verwerten. Das überschüssige Niederschlagswasser ist einer Sammelleitung zur Vernässung der östlich an das Plangebiet angrenzenden Talwiesen zuzuführen (III.1.2, Bereich 1).

Versickerung auf den Grundstücken möglich, falls Bodengutachten unkritische Böden konstatiert >> Bodengutachten abwarten

#### **Artenliste A (Bäume im Straßenraum)**

*Carpinus betulus* `Fastigiata` (Säulen-Hainbuche)  
*Quercus robur* `Fastigiata Koster` (Säuleneiche)  
*Tilia cordata* `Rancho` (Kleinkronige Winterlinde)  
*Sorbus aucuparia* (Eberesche)

#### **Artenliste B (Bodenecker auf öffentlichen Pflanzflächen/ Baumscheiben)**

*Rosa rugosa* `Pink Roadrunner` (Apfelrose)  
*Rosa* `Bad Birnbach`  
*Symphoricarpos chenaultii* `Hancock` (Niedrige Schneebeere)  
*Pinus mugo* `Mops` (Zwergkiefer)  
*Lonicera pileata* (Immergrüne Heckenkirsche)  
*Spiraea* `Little Princess` (Rosa Zwerg-Spiere)

#### **Artenliste C (Bäume und Sträucher auf privaten Flächen)**

*Acer campestre* (Feldahorn)  
*Acer platanoides* `Columnare` (Säulen-Spitzahorn)  
*Carpinus betulus* (Hainbuche)  
*Salix caprea* (Salweide)  
*Sorbus aucuparia* (Eberesche)  
*Sorbus aria* (Mehlbeere)  
*Tilia cordata* `Rancho` (Kleinkronige Winterlinde)

Nach § 44 Nr. 1b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume einen Abstand von mindestens 4 Metern, stark bis mittelstark wachsende Bäume, einen Abstand von mindestens 2 Metern zum benachbarten Grundstück einhalten.

#### **Artenliste D (Bepflanzung der Ausgleichsfläche im Otterbachtal)**

*Cornus sanguinea* (Blut-Hartriegel)  
*Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weissdorn)  
*Salix caprea* (Salweide)  
*Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)

*Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)*

#### **IV. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 08.04.2008 (BGBl. I, S. 686)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)

Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfIG) vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt am 05.04.2005 geändert (GVBl. S. 98)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG) i.d.F. vom 22.01.2004, zuletzt geändert am 05.10.2007

Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 01.01.1971, zuletzt geändert am 21.07.2003 (GVBl. 11 S. 209)