

Ortsgemeinde Otterbach

Bebauungsplan

„Kirchtal“



Textliche Festsetzungen

14.11.2022

Entwurf

Beteiligungsexmplar gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern

Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz

(Stadtplaner)

WVE
GmbH
Kaiserslautern

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- 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 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnatur-schutzgesetz – 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 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- 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 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
- 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 (GMBL. 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
- **Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)** Ausgabe 2006, korrigierter achdruck Mai 2012.

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

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

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BauGB)

Die mit **N 1** und **N 2** bezeichneten Bereiche werden als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

1.1.1 Zulässig sind Gebäude und Anlagen für soziale Einrichtungen zur Kinderbetreuung (insbesondere Kindergärten, Kindertagesstätte) sowie Spielplätze und Spielbereiche allgemein.

2.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Das Bebauungsplangebiet wird in dem mit **N 3** gekennzeichneten Bereichen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.1.1 Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe).

2.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Und gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Betriebe des Dienstleistungssektors, Büronutzungen).

Gemäß § 1 Abs 5 BauNVO sind auch Büros/Praxen und Therapieräume der in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ausnahmsweise zulässig.

2.1.3 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist in den mit **N 3** gekennzeichneten Bereichen des Geltungsbereiches mit **0,4** und die Geschossflächenzahl mit **0,7** festgesetzt.

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, auf 25 von Hundert beschränkt.
(Bei GRZ von 0,4 entspricht dies einer Gesamtgrundfläche von 50 %)

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 BauNVO für die mit N1 und N 3 bezeichneten Bereiche des Geltungsbereiches mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

In dem mit **N 2** gekennzeichneten Bereich sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

2.2.3 Trauf- und Firsthöhen

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden im Plangebiet für den mit **N 1** gekennzeichneten Bereich maximale Trauf- und Firsthöhen sowie, bei Realisierung von Pultdächern maximale Wandhöhen (WH über Traufhöhe) festgesetzt.

In dem mit **N 1** gekennzeichneten Bereich sind **Traufhöhen bis maximal 6,5 m** und **Firsthöhen bis maximal 9,5 m** zulässig. Die für den Bereich **N 1** festgesetzte **Wandhöhe von maximal 3,0 m über Traufhöhe** gilt bei Realisierung von Pultdächern auch für die mit **N 2** und **N 3** gekennzeichneten Bereiche.

Die maximal zulässigen Traufhöhen werden für den mit **N 2** gekennzeichneten Bereich mit **9,0 m** und für den mit **N 3** gekennzeichneten Bereich mit **6,5 m** festgesetzt.

Bezugspunkt

Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante Fertigdecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, Höhe über NHN (vgl. Achshöhenplan Anlage 2 der Begründung), gemessen im Mittel der Gebäudelänge / Gebäudetiefe. Für „Eckgrundstücke“ ist der im Plan gekennzeichnete Bezugspunkt maßgebend. Für die Festsetzungen der Traufhöhen gilt, dass auch die Traufhöhe auf der dem Bezugspunkt abgewandte Gebäudeseite die festgesetzte Traufhöhe nicht überschreiten darf.

3. Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereiches ist durchgängig die **offene Bauweise** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

In den mit **N 3** gekennzeichneten Bereichen sind wahlweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstraße sowie die Bautiefe – Abstand der hinteren Baugrenze zur vorderen Baugrenze sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

3.3 Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, auch soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen hinter der vorderen Baugrenze, ggf. auch deren gedachter Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen hin, zulässig. Standorte für Müllbehälter sind auch auf Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig)

3.4 Garagen, Carport und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sowie überdachte Stellplätze sind grundsätzlich auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig; nicht zulässig sind diese jedoch im rückwärtigen Grundstücksbereich, hinter der zweiten Baugrenze, in dem als WA festgesetzten Gebiet.

Garagen und Carports müssen auf der Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Bei seitlicher Anordnung der Garagen, Carports und überdachten Stellplätze ist zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten

3.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze bzw. Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen

In dem mit **N 1** gekennzeichneten Bereich (Flächen für Gemeinbedarf), sind Stellplätze „St“ nur innerhalb der in den eigens für Stellplätze „St“ planzeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes des Geltungsbereichs Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen nicht zulässig sind. Ein Doppelhaus ist als ein Wohngebäude zu sehen, somit ist dann je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

4.1 Einzelhäuser

Für Einzelhäuser wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit zwei Wohnungen festgesetzt.

4.2 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit maximal einer Wohnung pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

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

Die geplante Erschließungsstraße innerhalb des Baugebietes wird mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich (Wohnstraße)“ festgesetzt. Die sonstigen Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsflächen (Kirchtalstraße) und entsprechend der zeichnerischen Festsetzung mit der jeweiligen Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg, Fußweg) festgesetzt.

Die Ausführungsplanung ist mit der Ortsgemeinde abzustimmen und durch selbige freizugeben.

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

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

Für erforderliche Leitungen außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind die entsprechenden, mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen heranzuziehen.

Garagen sind auf den mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belasteten, nichtüberbaubaren Flächen unzulässig.

Carports sind zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Leitungen durch die Herstellung der Fundamente für die Stützen der Carportüberdachung nicht beeinträchtigt werden.

7. Massnahmen der Abwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

Abwasservermeidung

Das Niederschlagswasser der Grundstücke wird in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet, daher sind nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr zu vermeiden.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Erlaubt sind Pflaster mit mind. 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrassen, Rasengittersteine, Kies und Splitt sowie Drainpflaster und Drainasphalt.

Die Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Abwassersystem ist nicht gestattet. Drainwässer sind zu vermeiden oder auf dem Grundstück zurückzuhalten.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist dem bestehenden öffentlichen Kanal der VG-Werke Otterbach-Otterberg in der Kirchtalstraße zuzuführen.

Regenwasserrückhaltung

Zentrale Rückhaltung

Die gemäß Planeintrag gekennzeichneten Flächen für die Oberflächenwasserbewirtschaftung (RRB und Mulde/Graben) ist entsprechend ihrem Zweck herzustellen und dauerhaft zu sichern.

Die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken wird ausgeschlossen. Die Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken hat über reine Retentionsmaßnahmen zu erfolgen.

Dezentrale Rückhaltung

Niederschlagswässer sind, sofern die Baugrundverhältnisse dies zulassen und eine Vernässung von Unterliegergrundstücken ausgeschlossen werden kann, über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

Die zusätzliche Schaffung dezentraler Regenrückhaltevolumina auf den privaten Grundstücken hat durch Herstellung von Rückhalteeinrichtungen (z. B. Zisternen, Mulden oder Rigolen, oder auch vollwertig begrünten Dachflächen mit Rückhaltefunktion der Niederschlagswässer) zu erfolgen.

Auf den Grundstücken ist ein Volumen von mindestens 50 l/m² abflusswirksamer Fläche herzustellen.

Der Anschluß eines Notüberlaufs der dezentralen Rückhalteeinrichtung an die öffentliche Regenwasserkanalisation ist zulässig.

8. Landespflegerische / Grünordnerische 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. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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

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

AM 1: ÖG 3, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die vorhandenen Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Baumaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Gehölzfreie Flächen sind mit einer blütenreichen Wiesenansaat zu begrünen und dauerhaft extensiv zu pflegen.

AM 2: ÖG 6, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

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

Die Fläche ist mit einer gebietsheimischen Wiesenansaat zu begrünen und extensiv zu pflegen. Vorhandene Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten.

AM 3: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

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

Innerhalb des auf der WA-Fläche am nördlichen Gebietsrand festgesetzten Streifen ist die Anpflanzung einer geschlossenen Heckenstruktur vorzunehmen, die Pflanzung hat spätestens 2 Jahre nach Fertigstellungsanzeige der Wohnbebauung zu erfolgen.. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und soweit erforderlich zu ersetzen.

AM 4: Mulde, Wall/Graben zum Abfluss von Niederschlagswasser

(§9 Abs.1 Nr. 14 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Die Mulde bzw. der Wall/Graben sind mit einer standorttypischen Landschaftsrasenansaat zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

MM 1: ÖG 1, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Mindestens 30% der Flächen sind unter Beachtung gestalterischer Qualitäten mit Gehölzen aus u.a. Pflanzliste zu begrünen. Die übrigen Flächen sind mit einer Landschaftsrasenansaat zu begrünen. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Teilmöblierung als Ruhe- und Verweilzone ist statthaft.

MM 2: ÖG 2, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

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

Die vorhandenen Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Baumaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Noch gehölzfreie Flächen sind mit einer blütenreichen Wiesenansaat zu begrünen und dauerhaft extensiv zu pflegen.

MM 3: ÖG 4, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Die vorhandenen Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Baumaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Noch gehölzfreie Flächen sind mit einer blütenreichen Wiesenansaat zu begrünen und dauerhaft extensiv zu pflegen.

MM 4: ÖG 5, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
((§9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB))

Die Fläche ist als wildkräuterreiches, wegebegleitendes Saumbiotop anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Vorhandenen Gehölzbestände sind unter Beachtung nachbarlicher Grenzabstände nach Möglichkeit zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

MM 5: Anlage und Begrünung von Regentrückhalte- und Versickerungsmulden
(§9 Abs.1 Nr. 14 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Fläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers sind Regentrückhalte- und Versickerungsmulden in Erdbauweise anzulegen, mit einer standortgerechten Wiesenansaat zu begrünen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Die Randbereiche der Regentrückhalte- und Versickerungsmulden sind unter Beachtung gestalterischer Qualitäten mit Gehölzgruppen aus standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß der u.a. Pflanzliste zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze im Bereich der zentralen Rückhalteflächen sind nach Möglichkeit zu erhalten.

MM 6: Wallanlage zum Schutz vor abfließendem Niederschlagswasser
(§9 Abs.1 Nr. 9 BauGB)

Die Wallanlage ist mit einer standorttypischen Landschaftsrasenansaat zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

MM 7: Anpflanzen von Bäumen
(§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. Für Baumpflanzungen im räumlichen bzw. funktionalen Zusammenhang ist nur eine Baumart zu verwenden. Die Inhalte der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten) sind zu beachten.

MM 8: 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 Grundstücksfreiflächen 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. Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.
3. Erschließungsflächen u.ä. auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen,) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

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

5. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien wie z.B. Folie, Vlies, sind nur zur Anlage von ständig mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter o.ä. Materialschüttungen bedeckte Flächen, in der Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig (Verbot von Schottergärten).

MM 9: Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Die in der Planurkunde zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten , dauerhaft zu pflegen und soweit erforderlich zu ersetzen.

VM 1: Schutz von Offenlandbrütern

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die im Geltungsbereich befindlichen, vegetationsbestandenen Ackerflächen vor der Brutsaison der Vögel (ab März) umzubrechen und vegetationsfrei zu halten, um eine Besiedlung des geplanten Baugebietes mit Bodenbrütern zu vermeiden.

▪

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Zuordnungsfestsetzung

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

Die Ausgleichsflächen und Maßnahmen sind zu 70 % den Baugrundstücken und zu 30 % den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

Externe Ausgleich- und Ersatzflächen

AM 4 :Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Innerhalb des erweiterten Geltungsbereichs des Bebauungsplan Kirchtal (FIS-Nrn.: 325 und 333, Gemarkung Otterbach) ist unter Einbeziehung bestehender Feldgehölze und Heckenstrukturen die Schaffung eines linearen Biotopverbundes zu sichern. Die vorhandenen Ackerflächen sind in Extensivgrünland umzuwandeln, es sind Pflanzungen von linearen heckestructuren und die Anpflanzung von (Wild-) Obstbäumen vorzunehmen.

9. Solarfestsetzung (§ 9 ABS. 1 Nr. 23b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bbauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche)

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN **(§ 88 und § 52 LBAUO i.v.m. § 9 ABS. 4 BAUGB)**

1. Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen **(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

1.1 Dachform und Dachneigung, Dacheindeckungen

Dächer sind grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auszubilden. In dem mit **N 1** gekennzeichneten Bereichen sind Sattel-, Flach- und Pultdächer zulässig;

(

In den mit **N 2** und **N 3** gekennzeichneten Bereichen sind ausschließlich begrünte Flachdächer und begrünte, flach geneigte Dächer zulässig.

Für Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen gemäß Nutzungsschablone zulässig. Die Flachdächer und flach geneigten Dächer von Garagen und Carports sind zu begrünen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

1.2 Dacheindeckungen, Dachaufbauten, Firstrichtung

Für die Dacheindeckungen sind stark reflektierende Materialien und, nach Vorgabe der SGD-Süd, unbeschichtete Metalle (wie Kupfer, Zink, Blei) unzulässig; erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

2. Fassaden/Außenwandflächen

Die Außenwände der Gebäude müssen verputzt, mit Natursteinen verblendet oder mit sonstigen natürlichen, oder natürlich wirkenden Materialien verkleidet werden. Unzulässig sind glasierte und stark reflektierende Materialien sowie eine Gestaltung mit grellen Farbtönen.

3. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubaren Grundstücksflächen **(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünanlage anzulegen und zu pflegen. Dabei sind bevorzugt Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit diese nicht als Grundstückszufahrten, Stellplätze oder sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, sind flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen, (z.B. Kies, Splitt, Wasserbetonsteinen, u.ä.) oder Folien nicht zulässig. Die Grundstücksfreiflächen sind unversiegelt zu lassen und mit einheimischen Pflanzen landschaftsgärtnerisch anzulegen.

4. Gestaltung der Freiflächen, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege

Für die Befestigung der Freiflächen, Zufahrten und Stellplätze und Zuwegungen sind wasserdurchlässige Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Fugenpflaster oder Rasengittersteine) zu verwenden. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

Steingärten, die bewusst als Refugium angelegt werden und die Durchlässigkeit von Oberflächenwasser in die belebte Bodenzone zulassen, sind zulässig. Reine Schottergärten, insb. mit bodenabdichtendem Wurzelschutzvlies, Folie, etc. werden als nicht zulässig festgesetzt.

5. Mülltonnenstandplätze

Standplätze für Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich des Grundstückes mit einem festen Sichtschutz oder einer geschlossenen Bepflanzung zu umgeben.

6. Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern zum straßenzugewandten Bereich sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Stützmauern an den straßenabgewandten Grundstücksgrenzen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Regelungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

Der Bodenabstand der Einfriedungen sowie der Gitterabsatand / Maschenweite bei Einzäunungen hat ein Mindestmaß von 10,0 cm einzuhalten. Bei einer Sockelausbildung sind Schlitz / Öffnungen mit dem Mindestmaß von 10,0 x 10,0 cm vorzusehen, Mindestabstände von 1,5 m sind einzuhalten.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Böschungen sind mit einer Neigung nicht steiler als 1:1,5 herzustellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur in solchem Maß vorgenommen werden, wie diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind.

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Baubereich benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Zum Abfangen von Auffüllungen/Aufgrabungen sind Stützmauern aus Beton, Naturstein und Gabionen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Regelungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

B HINWEISE

B 1 ALLGEMEINE HINWEISE

- 1.1 Die bei dem Bauaushub anfallenden Erdmassen sollten nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken verwertet und landschaftsgerecht modelliert werden.
- 1.2 Oberboden ist getrennt abzunehmen, seitlich zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden.
- 1.3 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
- 1.4 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.
- 1.5 Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 und DIN EN 1997 -1 und -2 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 1.6 Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich kritische Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.
- 1.7 Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung (wie z. B. Erschließungsmaßnahmen oder das geplante Regenrückhaltebecken) bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Pfalzwerke Netz AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Pfalzwerke Netz AG.

B 2 HINWEISE ZU ARCHÄOLOGISCHEN KULTURDENKMÄLERN

- 2.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion kulturelles Erbe zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden können.
- 2.2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle

soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

- 2.3 Absatz 2.1 und 2.2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- 2.4 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit 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. Je nach Umfang der evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- 2.5 Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

B 3 HINWEISE ZU ABFALLBESEITIGUNG

- 3.1 Die bei Maßnahmen anfallende 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.

B 4 HINWEISE ZUR ENTWÄSSERUNG

- 4.1 Die Ableitung von Drainagewasser in Gewässer oder in das Kanalisationsnetz ist nicht gestattet.
- 4.2 Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.
- 4.3 In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.
- 4.4 Die Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser auf den Privatflächen in Zisternen deren Volumen an einen ganzjährigen Verbraucher (z.B. Toilettenspülung) angeschlossen ist, wird empfohlen.
- 4.5 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen. Die Entwässerung ist im Detail mit den Verbandsgemeindewerken Otterbach-Otterberg abzustimmen.

B 5 HINWEISE ZU ANPFLANZUNGEN; PFLANZENLISTE

- 5.1 Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
- 5.2 Die Ausgestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist im ersten Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.
- 5.3 Alle Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und in ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen von Gehölzen hat soweit nicht zwingende Gründe dagegensprechen nach den FLL- Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Ausgabe 2010 bzw. deren Fortschreibung zu erfolgen.
- 5.4 Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
- 5.5 Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen(FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegeben Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.
- 5.6 **Pflanzenliste:**

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
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume einschließlich Schalenobst	

Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung	
Mindestgröße:	Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm Heister, Höhe 150-200 cm
Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenauswahl der Strauchpflanzungen	
Mindestgröße:	2x verpflanzt, 3-5 Tr. Höhe: 60 - 100 cm
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

„B6 Schutz vor Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich ober – und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch 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.

Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist daher für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.“

Aufgestellt:

Kaiserslautern den 28.10.2021

Überarbeitet 16.12.2021
07.02.2022
14.11.2022

WVE GmbH Kaiserslautern

Im Auftrag

Dipl.-Ing H.W. Schlunz
(Stadtplaner)