

BEBAUUNGSPLAN KOHLWEIDEÍ ; ORTSGEMEINDE THEISBERGSTEGEN

- endgültige Planfassung -

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

Entsprechend dem Planeinschrieb:

WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zugelassen werden können.

1.02 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO)

Als Maß der baulichen Nutzung werden als Höchstwerte festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Höhe der baulichen Anlage:

Traufhöhe TH: talseitig: 4,00 m

bergseitig: 7,00 m

entsprechend dem Planeinschrieb

Die maximalen Wandhöhen an den Traufen sind entsprechend den Planeinschrieben festgesetzt. Die angegebene Höhe wird ermittelt aus dem vertikalen Abstand von:

unterer Messpunkt: Oberkante Straßenmitte in Mitte der zur Straße gerichteten Gebäudeseite

oberer Messpunkt: Schnittpunkt der äußersten Außenwandseite mit der Oberkante Dachhaut des Gebäudes.

1.03 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Es sind nur Einzelhäuser mit höchstens drei (3) Wohnungen zulässig.

1.04 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

1.05 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

Maßgebend für die Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) sind die Darstellungen im Bebauungsplan. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

1.06 Breite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Breite der Baugrundstücke an der Straßenseite darf höchstens 25,0 m betragen.

1.07 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Auf jedem Baugrundstück sind ausreichend bemessene Flächen für die Realisierung von Kfz-Stellplätzen, die nach landesrechtlichen und anderen Vorschriften erforderlich sind, freizuhalten und für diesen Zweck zu verwenden. Je Wohnung sind jedoch mindestens 2 PKW-Stellplätze festgesetzt.

Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Einfahrtsseiten müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,0 m haben.

1.08 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, als Gebäude jedoch insgesamt mit nicht mehr als 50,0 m³, in Gehölzstreifen mit nicht mehr als 15,0 m³ Rauminhalt.

1.09 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen umfassen Flächen verschiedener Zweckbestimmung wie Fahrbahnen, Fahrgassen, Fußgängerbereiche, PKW-Stellplätze und Grünflächen zur Straßenraumgestaltung sowie Anlagen zur Beseitigung des Oberflächenwassers. Folgende Mindestgrößen für unbefestigte Flächen werden festgesetzt:

Planstraße B	54 qm
--------------	-------

1.10 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten sind entsprechend dem Planeinschrieb in besonders festgesetzten Bereichen oder Abschnitten unzulässig.

1.11 Flächen der Abwasserbeseitigung einschließlich deren Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Regenwasserrückhaltung

Für die Bewirtschaftung des auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers wird am nördlichen Rand des Baugebietes eine öffentliche Fläche für die zentrale Regenwasser-Rückhaltung festgesetzt. Diese Fläche ist zugleich eine öffentliche Grünfläche (Ö1).

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

Der Bebauungsplan setzt entsprechend dem Planeinschrieb

Fläche 1 . Fläche für Regenwasserrückhaltung

Fläche 2 . Streuobstwiese

Fläche 3 . Mähwiese mit Laubgehölzen

Fläche 4 - Straßenbegleitbegrünung

als öffentliche Grünflächen, auch als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, fest. Sie sind entsprechend der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB nach der jeweiligen Pflanzliste zu bepflanzen.

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

1. **Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf Baugrundstücken**

Pro 100 qm an das Entwässerungssystem angeschlossene Fläche sind 5 m³ Oberflächenwasser zurückzuhalten.

2. **Begrünung**

Laut Planeinschrieb sind Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle festgesetzt.

a) **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und § 1a Abs. 3 BauGB)

Maßnahmen zum Ausgleich auf öffentlichen Flächen (Ö 1 ÷ Ö 7)

Ö1 Begrünungen auf öffentlicher Grünfläche - Fläche 1 -

Anlegung einer extensiv zu pflegenden Mähwiese (max. 2-schürige Mahd pro Jahr) und Anpflanzung von mind. 1 Laubgehölzen der **Artenliste 1** oder von mind. 1 Obstgehölzen der **Artenliste 3**.

Ö2 Begrünungen auf öffentlicher Grünfläche - Fläche 2 -

Anlegen von Streuobststrukturen. Anlegung einer extensiv zu pflegenden Mähwiese (max. 2-schürige Mahd pro Jahr) und Anpflanzung von mind. 1 Obstgehölz der **Artenliste 3** pro 100 qm.

Ö3 Begrünungen auf öffentlicher Grünfläche - Fläche 3 -

Anlegung einer extensiv zu pflegenden Mähwiese (max. 2-schürige Mahd pro Jahr) und Anpflanzung von mind. 3 Laubgehölzen der **Artenliste 1** oder von mind. 3 Obstgehölzen der **Artenliste 3**.

Ö4 Begrünungen auf öffentlicher Grünfläche - Fläche 4 -

Anlegen einer extensiven Mähwiese und Anpflanzung von reihigen Gehölzstrukturen der **Artenliste 2**

Ö5 Anlegen eines Entwässerungsgrabens

Anlegen eines offenen Grabens zur Ableitung des Außenbereichswassers. Die Ränder des Grabens sind extensiv zu pflegen (Mahd alle 2 . 3 Jahre) zwecks Entwicklung einer Hochstaudenflur. Reihige Anpflanzung von Gehölzen der **Artenliste 2**.

Ö6 Begrünung innerhalb der Verkehrsfläche

Innerhalb der Verkehrsfläche Planstraße B werden mind. 54 qm als Straßenbegleitgrün nicht versiegelt. Innerhalb der Flächen von Planstraße A und B sind insgesamt 3 Bäume der **Artenliste 1** anzupflanzen.

Ö7 Ersatzfläche zum Ausgleich von Eingriffen

Aufwertung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche (1.660 qm) außerhalb des Bebauungsplanes. Als Ausgleichsmaßnahme Herausnahme eines ca. 10 m breiten und ca. 400 qm großen Uferstreifens aus der landwirtschaftlichen Nutzung und Aufbau weiterer Biotopstrukturen. Umwandlung in extensives Dauergrünland. (max. 2-schürige Mahd pro Jahr). Der Zulauf aus dem Neubaugebiet in den Nauwiesen ist naturnah zu gestalten.

Maßnahmen zum Ausgleich auf privaten Flächen

P1 Anpflanzungen auf nicht überbaubaren Flächen von Baugrundstücken

Auf den nichtüberbaubaren Baugrundstücksteilen ist je 300 qm mindestens ein Baum der **Artenliste 1 oder 3** anzupflanzen.

P2 Anpflanzungen als Gehölzstreifen auf privaten Baugrundstücken

Zum Ausgleich der versiegelten Flächen auf dem Baugrundstück sind Anpflanzungen von zwei reihigen Gehölzstrukturen (Pflanzraster 1,5 x 1,5 m) einheimischer Feldgehölze gemäß **Artenliste 2** vorzunehmen.

b) Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Maßnahmen auf privaten Flächen

P3 Schutz der vorhandenen Streuobstwiese (private Grünfläche)

Sicherung des vorhandenen gehölzreichen Grünlandbestandes und extensive Pflege der Mähwiese (max. 2-schürige Mahd pro Jahr)

Artenliste 1

Acer platanoides	.	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus robur	.	Stieleiche
Quercus petraea	.	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	.	Eberesche
Tilia cordata	.	Winterlinde

Pflanzqualität: Baumschulware, Hochstamm, 3xv., mind. 12-14 cm, o.B.

Artenliste 2

Cornus mas	.	Kornelkirsche
Carpinus betulus	.	Hainbuche
Corylus avellana	.	Haselnuß
Prunus avium	.	Vogelkirsche
Prunus padus	.	Traubenkirsche
Prunus spinosa	.	Schlehdorn
Quercus robur	.	Stieleiche
Rosa canina	.	Hundsrose
Sambucus nigra	.	Schwarzer Hollunder
Viburnum lantana	.	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	.	Gemeiner Schneeball

Pflanzqualität: Baumschulware, Sträucher, 2xv., ohne Ballen 100-125 cm Höhe.

Artenliste 3**a) Äpfel**

Bisterfelder Renette (Herbstapfel)
 Geheimrat Oldenburg
 Klarapfel (Sommerapfel)
 Landsberger Renette (Winterapfel)
 Rote Sternrenette (Herbst/Winterapfel)
 Roter von Boskoop

b) Birnen

Gute Graue (Sommerbirne)
 Gellerts Butterbirne (Herbstbirne)
 Köstliche von Charneu (Herbstbirne)
 Pastorenbirne (Winterbirne)

c) Kirschen, Zwetschgen, Mirabellen, Quitten

Große schwarze Knorpelkirsche
 Hedelfinger Riesenkirsche
 Schneiders späte Knorpelkirsche
 Bühler Frühzwetschge
 Deutsche Hauszwetschge
 Mirabelle von Nancy
 Birnenquitte sChampion%
 Apfelquitte sKonstantinopeler%
 %

Baumschulware: 2xv., o.B. StU 10-12 bis 12-14, Stammhöhe von mindestens 1,6 m

1.14 **Böschungen an öffentlichen Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind . in der für den Straßen- und Gehwegebau erforderlichen Breite auf den Flächen der angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

1.15 **Zuordnungen von Ausgleichsmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1a und §135a BauGB)

Zum Ausgleich von Eingriffen werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig. Die Flächenzuordnungen der Eingriffe zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in Anlage 1 dargestellt.

a) **Zum Ausgleich von - auf den Baugrundstücken - nicht ausgleichbaren Eingriffen (2.296 qm)** werden nachfolgende Maßnahmen zugeordnet:

Ö2 Begrünungen auf öffentlicher Grünfläche - Fläche 2 Ä (2012 qm)

Anlegen von Streuobststrukturen. Anlegung einer extensiv zu pflegenden Mähwiese (max. 2-schürige Mahd pro Jahr) und Anpflanzung von **20 Obstgehölzen der Artenliste 3.**

Ö3 Begrünungen auf öffentlicher Grünfläche - Fläche 3 Ä (302 qm)

Anlegung einer extensiv zu pflegenden Mähwiese (max. 2-schürige Mahd pro Jahr) und Anpflanzung von 3 Laubgehölzen der Artenliste 1 oder 3 Obstgehölzen der Artenliste 3.

b) **Zum Ausgleich von - auf den öffentlichen Verkehrsflächen Ä nicht ausgleichbaren Eingriffen (909 qm)** werden nachfolgende Maßnahmen zugeordnet:

Ö1 Begrünungen auf öffentlicher Grünfläche - Fläche 1 Ä (86 qm)

Anlegung einer extensiv zu pflegenden Mähwiese (max. 2-schürige Mahd pro Jahr) und Anpflanzung von 1 Laubgehölz der Artenliste 1 oder 1 Obstgehölz der Artenliste 3.

Ö4 Begrünungen auf öffentlicher Grünfläche - Fläche 4 Ä (184 qm)

Anlegung einer extensiv zu pflegenden Mähwiese (max. 2-schürige Mahd pro Jahr) und Anpflanzung von Gehölzstrukturen der Artenliste 2.

Ö5 Anlegen eines Entwässerungsgrabens (249 qm)

Anlegen eines offenen Grabens zur Ableitung des Außenbereichswassers. Die Ränder des Grabens sind extensiv zu pflegen (Mahd alle 2 . 3 Jahre) zwecks Entwicklung einer Hochstaudenflur. Punktuelle Anpflanzung von Gehölzen und Stauden auf 2/3 (= 249 qm) der Gesamtfläche von 370 qm.

Ö7 Ersatzfläche zum Ausgleich von Eingriffen (400 qm)

Da die Eingriffe nicht vollständig im Baugebiet ausgeglichen werden können, wird zu deren Ausgleich (372 qm) eine Ersatzfläche, von der ca. 400 qm aufgewertet werden, herangezogen.

2.00 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

2.01 Dachform (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Entsprechend den Planeinschriften sind alle geneigten Dachformen (auch zusammengesetzte) zulässig.

2.02 Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die festgesetzte Dachneigung beträgt von 22° bis 48°.

2.03 Dachaufbauten (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachaufbauten sind allgemein zulässig.
Die Breite einzelner Dachaufbauten darf höchstens 1/3, die Gesamtbreite mehrerer Dachaufbauten darf höchstens 2/3 der Trauflänge betragen. Die Traufen dürfen von den Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

2.04 Dachdeckung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Als Dacheindeckung sind nur harte Bedachungsarten zulässig.

2.05 Fassadengestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Fassaden in Holz-Blockbauweise sowie Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

2.06 Gestaltung der Einfriedung und Stützmauern (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Höhe massiver Einfriedungen und Stützmauern zur Abgrenzung und Gestaltung der Höhenlage der Grundstücke darf innerhalb der nicht überbaubaren Flächen 1,00 m nicht überschreiten.

Die Gesamthöhe von Einfriedungen darf 1,80 m nicht überschreiten.

Bezugspunkte für die Messung der Höhen sind:

- entlang der öffentlichen Verkehrsfläche: Anschlusshöhe der Verkehrsfläche
- sonstige Bereiche: natürliche Geländeoberfläche

2.07 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Im Bereich der nicht überbaubaren Flächen von Baugrundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,50 m Höhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, zulässig.

3.00 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

3.01 Sicherung der Erschließung (§ 30 Abs. 1 BauGB)

Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes ist gesichert.

Der erforderliche Versorgungsdruck gem. den anerkannten technischen Regeln des DVGW (vgl. Arbeitsblatt DVGW W 400-1) kann jedoch nicht eingehalten werden. Gemessen am Hausanschlusspunkt soll bei Nulldurchfluss ein Mindestdruck von 2,00 bar zuzüglich je 0,35 bar pro ausgebautem Geschoss nicht unterschritten werden. Der vorhandene Leitungsdruck reicht hierzu jedoch nicht aus.

Um dennoch ausreichende Drücke in der Hausinstallation zu erreichen, sind vom Bauherrn in den Gebäuden geeignete Druckerhöhungsanlagen zu installieren und fachgerecht zu betreiben. Diese sind dem Wasserwerk der Verbandsgemeinde Kusel anzuzeigen.

3.02 Löschwasserversorgung

An leistungsschwachen Unterflurhydranten, die die Mindestanforderungen hinsichtlich Druck und Menge nicht erfüllen, wird in Abstimmung mit den Stadtwerken Kusel ein Zusatzschild mit der Aufschrift „Für Feuerlöschzwecke nicht geeignet“ angebracht.

3.03 Entwässerung des Baugrundstücks

Regenwasserrückhaltung

Durch geeignete Maßnahmen, z.B. durch den Bau von Retentionszisternen, sollte sichergestellt werden, dass sich bei der Regenwasserrückhaltung mindestens die Hälfte des Rückhaltungsvolumens in zeitlicher Verzögerung entleeren kann. Als zeitlich verzögerte Entleerung gilt z.B. eine gedrosselte Ableitung von höchstens 0,5 l/s in den öffentlichen Entwässerungskanal oder die kontinuierliche Entnahme von Wasser für andere Zwecke, z. B. für eine Brauchwasseranlage. Der Einbau einer Brauchwasseranlage wird empfohlen.

Abwasserableitung

Sollte im Falle tiefliegender Gebäude eine Geschossentwässerung über Freispiegelkanal nicht möglich sein, so sind private Hebeanlagen einzubauen.

Die Ableitungen von Dränagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z. B. § 31 WHG, § 2 WHG, § 3 WHG, §76 LWG, §§ 51 ff. LWG) sowie die Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Kusel sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer bzw. dessen gezielte Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen). Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

3.04 Befestigung von Stellplätzen und ihrer Zufahrten

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sollten in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) ausgeführt werden.

3.05 Böschungen und Erdbauwerke

Die den öffentlichen Verkehrsraum stützenden Erdbauwerke (z.B. Böschungen) dürfen durch Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken nicht in der Weise verändert werden, dass die Standsicherheit der Verkehrswegebaukonstruktionen dadurch beeinträchtigt werden kann.

3.06 Erdaushub

Das bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushubmaterial sollte nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung auf den Baugrundstücken wiederverwertet werden.

3.07 Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens sollte dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beigefügt werden. Darin sollten insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) nach Art und Größe angegeben werden.

3.08 Lagerung von wassergefährdeten Stoffen

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl u. ä.) vorgesehen ist, ist dieses gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Kusel anzuzeigen.

3.09 Lage der Versorgungsleitung

Die Lage der Versorgungsleitung und die Standorte für Bäume und tiefverwurzelnde Sträucher sind bei der Erarbeitung der Erschließungsplanung aufeinander abzustimmen.

Theisbergstegen, den

Der Ortsbürgermeister: