

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

### ■ Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V. § 1-23 BauNVO

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

- 1.1 Die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen  
-Nr. 4: Sonstige Gewerbebetriebe,  
-Nr. 5: Anlagen für Verwaltungen,  
-Nr. 6: Gartenbaubetriebe,  
-Nr. 7: Tankstellen und  
-Nr. 8: Vergnügungsstätten  
werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Mischgebietes und sind somit nicht zulässig.  
Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Mischgebietes und sind somit nicht zulässig.
- 1.2 Die in § 4 Abs. 1 Nr. 3 aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 nicht Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes und sind somit nicht zulässig.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 2.1 Als Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Fahrbahnfertigdecke der dem Baugrundstück nächstgelegenen, zum Anbau bestimmten Erschließungsstraße festgesetzt. Als Fahrbahnfertigdecke der Erschließungsstraße wird die Höhe des Straßenbelags in der Straßenmitte (= Straßenachse), gemessen in Mitte der Frontseite des Gebäudes, senkrecht zur Straßenachse, bestimmt.
- 2.2 Die maximale Traufhöhe (TH max.) wird definiert als das in der Mitte der Straßenfassade an der Außenwand senkrecht gemessene Maß von der Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Sie beträgt für Gebäude mit Satteldächern, Walmdächern und gegeneinander versetzten Pultdächern 6,50 m. Soweit reine Pultdächer zur Ausführung kommen, wird die max. zulässige Traufhöhe abweichend hiervon auf max. 5,80 m beschränkt.
- 2.3 Die Traufhöhe von Zwerchhäusern darf die festgesetzte max. Traufhöhe um bis zu max. 2,0 m überschreiten.
- 2.4 Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Abschluss des Daches. Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt für Gebäude mit Satteldächern, Walmdächern und gegeneinander versetzten Pultdächern 11,5 m. Soweit reine Pultdächer zur Ausführung kommen, wird die max. zulässige Gebäudehöhe abweichend hiervon auf max. 7,50 m beschränkt.

#### **3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in Verbindung mit Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

- 3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren

- Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von max. 30 m<sup>3</sup> (Summe aller Nebenanlagen außer Garagen) zulässig.
- 3.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der auf dem Baugrundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.
- 3.3 Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch ebenfalls nur bis zur Tiefe der auf dem Baugrundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.
4. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)**  
Je Wohngebäude sind in Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen zulässig. In Doppelhäusern sind ist je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit zulässig.
- 5 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**  
Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" im Sinne des § 42 StVO gemäß Eintrag in die Planzeichnung.
- 6 **Öffentliche Grünflächen sowie Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser in Verbindung mit Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 16 und 25a BauGB)**
- 6.1 Öffentliche Grünanlage: Parkanlage gemäß Planeintrag  
Innerhalb der festgesetzten Parkanlage ist die Anlage eines Kinderspielplatzes, Aufenthaltsbereiches oder vergleichbarer Einrichtungen zulässig. Bauliche Anlagen und Überdachungen sind nur zulässig, soweit sie für eine parkähnliche Nutzung üblich sind und eine Fläche von max. 25 Quadratmeter sowie eine Höhe von max. 4,0 m nicht überschreiten.
- 6.2 Fassadenabschnitte ohne Öffnungen mit einer Größe von 30 Quadratmeter und mehr sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.
- 6.3 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10 Grad Dachneigung sind ab einer Größe von 30 Quadratmeter und mehr mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- 6.4 Tiefgaragen/Gemeinschaftstiefgaragen sind, soweit ihre Decke nicht als Stellplatz oder Spielplatz genutzt wird, mit einer Dachbegrünung zu versehen.
- 6.5 Auf der Fläche mit Festsetzung nach § 9 ABS: 1 Nr. 16 BauGB sind Maßnahmen für einen naturnah gestalteten Ausgleich der Wasserführung in Form von Stau- mulden und Versickerungsbereichen für das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von den befestigten Grundstücksflächen, Dachflächen und Verkehrsflächen zulässig. Wege und sonstige bauliche Anlagen sind mit Ausnahme der für Sicherung, Wartung und Unterhaltung der Versickerungsmulden unzulässig.
- Hinweis ohne Festsetzungscharakter:**  
*Die Versickerungsmulden sollen hinsichtlich ihrer Bemessung und der gegebenenfalls gedrosselten Zuführung von überschüssigem Wasser zum Eisbach mit*

*der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, abgestimmt werden.*

**7. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden.

- **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (Übernahme von auf Landes-recht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

**8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs.1 Nr.1 LBauO)**

**8.1 Dachform und Dachneigung:**

Bei zulässiger Dachneigung für Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer beträgt 28-45°. Die zulässige Dachneigung für reine Pultdächer beträgt 7–20°.

Sattel- und Walmdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufweisen.

Für Garagen beträgt die vorgeschriebene Mindestneigung 25 Grad. Alternativ sind für Garagen auch geringer geneigte Dächer und Flachdächer zulässig, sofern diese ab einer Größe von 30 Quadratmetern begrünt werden.

**8.2 Dacheindeckung:**

Geneigte Dächer sind mit nichtglänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln entsprechen oder gleichkommen, einzudecken. Die Farbgebung hat für alle geneigten Dächer in roten bis rotbraunen Tönen zu erfolgen. Für reine Pultdächer sind darüber hinaus auch nicht glänzende Blecheindeckungen zulässig. Für Dachgauben und untergeordnete Teile der Dächer sind auch nichtglänzende Aluminium-, Zinkblech- oder Kupfereindeckungen zulässig.

**8.3 Dachaufbauten und Zwerchhäuser:**

Die Breite von Dachgauben darf einzeln nicht mehr als 2,5 m betragen. Die Breite von Zwerchhäusern darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 4,0 m betragen. In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten inklusive der Breite von Zwerchhäusern max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge einnehmen.

Die Firsthöhe von Zwerchhäusern und Dachaufbauten darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

**8.4 Dacheinschnitte:**

Die Breite von Dacheinschnitten darf einzeln max. 4,0 m, in der Summe jedoch max. 1/3 der zugehörigen Trauflänge betragen.

**8.5 Fassadengestaltung:**

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen. Verwendung von Holz und einheimischem Naturstein ist ebenso zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff-, Zementfaser- oder Metallpaneelen und

aus Schiefer sowie alle Arten von stark reflektierenden oder glasierten Materialien.

- 9. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)**
- 9.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Vorgärten im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
- 9.2 Hof- und Terrassenflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Gittersteine, breittufiges Pflaster oder in Form von Fahrspuren) zu erstellen. Der Abflussbeiwert darf 0,7 nicht übersteigen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
- 9.3 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden.
- 10. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)**
- 10.1 Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Hecken und Zäune bis max. 1,20 m Höhe sowie als Mauern bis 0,4 m und Mauern mit aufgesetzten Zäunen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- 10.2 Einfriedungen sind, soweit sie in Form von Drahtzäunen errichtet werden, durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.
- 11. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)**
- Müllbehälter, Lagerplätze und Abfallplätze sind, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben.
- 12. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**
- Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Baugrundstück herzustellen sind.

### **Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter**

- **Hinweise zur Bauausführung und zur Gründung von Gebäuden**
  - Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und der Grundwasserschwankungen im Plangebiet ist bei der Errichtung von Tiefgaragen mit einem erhöhten Gründungs- und Abdichtungsaufwand zu rechnen. Für die Neuerrichtung von Gebäuden wird die Ausbildung von wasserdichten Kellern empfohlen
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei Bauvorhaben keine Drainagen zulässig.
- **Grüngestaltung und Grenzabstände**

- Die nach den §§ 44 bis 47 Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten.
- **Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915**
  - Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.
  - Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.
- **Boden und Baugrund**
  - Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- **Gewässerschutz**
  - Nach § 20 LWG hat derjenige, welcher Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe betreiben will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Donnersbergkreis anzuzeigen.
  - Nach § 19 i Abs. 2 Satz 3 WHG i.V.m. § 23 Abs. 2 VAWs sind Betreiber weiterhin dazu verpflichtet, ihre Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1.000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder die ordnungsgemäße Errichtung der Anlagen durch einen anerkannten Fachbetrieb nach § 19 i WHG bestätigen zu lassen und der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- **Niederschlagswasser**
  - Es wird empfohlen, das im Gebiet anfallende Dachwasser soweit als möglich in Zisternen, Teichen o.ä. zu sammeln und einer Wiederverwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zuzuführen.
  - Die Entwässerungseinrichtungen und Rückhaltemulden im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden in Lage und Ausdehnung im Rahmen der Ausführungsplanung detailliert.
- **Denkmalschutz**
  - Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
  - Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, BS 224-2; zuletzt geändert durch § 59 des Gesetzes vom 28.09.2005, GVBl. S. 387) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu

- melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Die ersten beiden Spiegelstriche entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
  - Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.
  - Die vorgenannten Spiegelstriche sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen.
- **Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / Koordination der Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen**
- Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1998 einzuhalten sind oder andernfalls auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen.
  - Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbands-Gemeindeverwaltung Eisenberg erfragt werden.

▪ **Ausfertigung:**

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung / mit Wirkung vom ..... / rückwirkend vom ..... in Kraft.

Eisenberg, den .....

.....  
(Stadtbürgermeister)

Anlage: Pflanzenauswahlliste (nicht abschließend)

### **Anlage: Artenlisten (Pflanzvorschläge, nicht abschließend)**

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend. Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die empfohlenen Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen).

Für Flächenpflanzungen wird die Pflanzdichte angegeben. In der Regel sollte bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1, 5 m eingehalten werden bzw. 1 Strauch auf 2 m<sup>2</sup> gerechnet werden.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) ist zu achten.

Folgende Grenzabstände sind zu beachten:

Bäume:

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| - sehr stark wachsende Bäume: | 4,0 m |
| - stark wachsende Bäume       | 2,0 m |
| - kleinkronige Bäume          | 1,5 m |
| - Walnusssämlinge             | 4,0 m |
| - Kernobst stark wachsend     | 2,0 m |
| - Kernobst schwach wachsen    | 1,5 m |

Sträucher:

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| - stark wachsende Sträucher   | 1,0 m |
| - schwach wachsende Sträucher | 0,5 m |

Hecken:

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| - Hecken über 1,5 m Höhe | 0,75 m |
| - Hecken bis 1,5 m Höhe  | 0,50 m |
| - Hecken bis 1,0 m Höhe  | 0,25 m |

### **Sträucher**

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm, ohne Ballen

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea   | Hartriegel          |
| Corylus avellana   | Haselnuss           |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen      |
| Rosa canina        | Hundsrose           |
| Rosa rubiginosa    | Weinrose            |
| Rosa spinosissima  | Bibernellrose       |
| Salix caprea       | Sal-Weide           |
| Salix viminalis    | Korb-Weide          |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder  |
| Sorbus aucuparia   | Vogelbeere          |
| Viburnum opulus    | Gemeiner Schneeball |

### **Obstbäume**

Aufgeführt sind bekannte alte Sorten, die in der Regel in Baumschulen erhältlich sind.

Über örtliche Obst- und Gartenbauvereine, die auch beraten, sind meist noch weitere regionaltypische, weniger bekannte Obstsorten zu erhalten.

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, ohne Ballen

- Apfelsorten:

- Brettacher
- Danziger Kantapfel
- Gravensteiner
- Jakob Lebel
- Rheinischer Bohnapfel
- Roter Boskopp
- Schöner aus Nordhausen
- Schafsnase
- Zabergäurennette

- Birnensorten:

- Alexander Lukas
- Pastorenbirne
- Frankelbacher Mostbirne

### **Ansaaten**

Ansaaten sollten mit geprüften Mischungen gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) erfolgen. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis.

RSM 7.1.2 Landschaftsrasen Standard mit Kräutern

Regelaussaatmenge: 15 - 20 g / m<sup>2</sup>