

Stadt Eisenberg, Ortsteil Stauf

Bebauungsplan  
"Ebersteinstraße"

Textliche Festsetzungen

Genehmigt

mit Verfügung vom: .....

7.1.2002

Az.: 610 · 13

67292 Kirchheimbolanden, den .....

7.1.2002

Kreisverwaltung Donnersbergkreis



BACHTLER  
BÖHME +  
PARTNER

STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER  
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL  
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL

Bruchstrasse 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon (0631) 64035  
Telefax (0631) 63306  
e-mail  
BBP.Kaiserslautern@t-online.de

**Die Artenlisten des landespflegerischen Planungsbeitrages sind Bestandteil des Bebauungsplanes und den textlichen Festsetzungen in Form einer Anlage beigefügt.**

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)**

MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen und sind somit nicht Bestandteil des Mischgebietes.

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

2.1 Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Meereshöhe 0,0 m festgesetzt.

2.2 Die maximale Traufhöhe ( $TH_{max}$ ) wird definiert als das an der Außenwand senkrecht gemessene Maß zwischen Bezugshöhe und der Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut, zu messen an der südwestlichen Gebäudeecke.

2.3 Die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen ist gleich dem Flächeninhalt der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

**3. Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**

Stellung baulicher Anlagen gemäß Eintrag der vorgeschriebenen Firstrichtung in der Planzeichnung. Untergeordnete Nebenfirstrichtungen sind nicht zulässig.

**4. 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)**

4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis auf Kinderspieleinrichtungen sind auf den in der Planzeichnung mit einer Schraffur gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Innerhalb der sonstigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von max. 30 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig.

4.2 Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen zulässig.

**5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Wohngebäude sind maximal 4 Wohnungen zulässig.



6. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V. mit Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
- 6.1 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzten Böschungen und die darauf bestehende Bepflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Die Böschung entlang der Ebersteinstraße darf an max. einer Stelle für die Anlage eines Treppenweges unterbrochen werden. Zusätzlich ist max. eine Unterbrechung der Böschung durch die Anlage einer Tiefgarageneinfahrt gem. Planeintrag zulässig. Der derzeit über der Tiefgarageneinfahrt bestehende Böschungsbereich ist wieder herzustellen. Bei Ausbau des Treppenweges und der Tiefgarage ist die Böschung mit dem vorhandenen Bewuchs weitestmöglich zu erhalten bzw. nach Abschluß der Maßnahme wieder herzustellen. Auf den durch Bauarbeiten angeschnittenen Böschungsf lächen sind dazu im Abstand von 1x1 m Gehölze nach Artenliste 1 (s. Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zueinander zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität beträgt "Strauch, verpflanzt, mit Ballen, Höhe 1500-200cm". Die Pflanzstandorte sind fachgerecht (ausreichender Oberboden, Bodenverbesserung usw.) vorzubereiten. Die Pflanzungen haben unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten in der ersten Pflanzperiode zu erfolgen.
- 6.2 Die in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Falle eines Wegfalls durch Krankheit oder Absterben sind die entsprechenden Gehölze in gleicher Art neu zu pflanzen.
- 6.3 Fassadenabschnitte ohne Öffnungen mit einer Größe von 20 Quadratmeter und mehr sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Baulich sind entsprechende Rankhilfen und Pflanzstandorte einzuplanen. Die Kletterpflanzen sind mit einer Mindestpflanzqualität "Strauch, mit Topfballen, 3-4 Triebe, 60-100 cm" unter Verwendung von Pflanzen der Artenliste 2 (s. Anlage zu den textlichen Festsetzungen) pflanzen.
- 6.4 Auf der in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Fläche ist die bestehende Stallung und die versiegelte Fläche abzurechen und zu renaturieren. Des weiteren sind die bestehenden Zäune abzureißen und die Schuttablagerung zu entfernen. Auf einer Fläche von 1000 m<sup>2</sup> ist die bestehende Verbuschung zu entfernen (in den Wintermonaten durchzuführen). Die Fläche ist durch die Pflanzung von 6 Obstbäumen (als Hochstamm, Mindeststammumfang 10-12 cm, Apfel mit robuster einheimischer Sorte) als extensive Obstwiese zu entwickeln. Das Grünland ist durch 2-3-malige Mahd (maximal 4 mal pro Jahr) mit Abfuhr/Kompostierung des Mähgutes dauerhaft und regelmäßig zu pflegen.
7. **Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**  
Durch die im 2. räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die Zone III des Wasserschutzgebietes, ausgewiesen durch Rechtsverordnung der ehem. Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.11.1968, (AZ. 406-10-Ki !0/1) zugunsten der Stadt Eisenberg, randlich betroffen. Die Rechtsverordnung war



bis zum 15.11.1998 befristet. Eine Neuausweisung ist jedoch vorgesehen. Die Schutzbestimmungen dieser Rechtsverordnung sind weiterhin zu beachten.

- **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (Übernahme von auf Landesrecht 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 Dächer:**

8.1.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38 und 40° zulässig

8.1.2 Die Dächer sind mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln entsprechen oder gleichkommen, einzudecken. Die Farbgebung hat in roten bis rotbraunen Tönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie im Dachbereich sind ebenfalls zulässig und ausdrücklich erwünscht.

8.1.3 Dachgauben und Dachflächenfenster sind nur auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zugelassen.

8.1.4 Dacheinschnitte dürfen einzeln maximal 4 m breit sein und in der Summe max. ½ der zugehörigen Trauflänge einnehmen. Sie müssen sowohl untereinander, als auch vom Ortgang einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten.

8.1.5 Die Ausbildung von Kniestöcken (Drempeln) ist nicht zulässig.

**8.2 Fassaden- und Wandgestaltung:**

8.2.1 Die Gebäudefassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Die abschnittsweise Verwendung von Holz und einheimischem Naturstein ist ebenfalls zulässig.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff-, Zementfaser- oder Metallpaneelen und aus Schiefer sowie alle Arten von stark reflektierenden oder glasierten Materialien.

8.2.2 Die straßenseitig sichtbare Gebäudewand (Maß zwischen dem Baugelände und der Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut) darf – gemessen in Mitte der Baukörper- eine Höhe von 6,50 m nicht überschreiten.

8.2.3 Als Fassadenanstriche sind nur abgetönte Farben zulässig; nicht abgetönte oder glänzende Farben sind nicht zulässig.

**9. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke** (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

9.1 Die Befestigung von Fußwegen und Hofflächen ist nur mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Pflaster mit großen Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Beläge) zulässig.

9.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.



**■ Hinweise:**

- Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser, z.B. für die Gartenbewässerung zu verwenden.
- Vor Beginn der Bauarbeiten sind die zu erhaltenden und zu schützenden Bäume und Sträucher mit Trassierbändern deutlich zu kennzeichnen.
- Während der Bauarbeiten sind die Schutzmaßnahmen gemäß der DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" streng einzuhalten.
- Den ausführenden Baufirmen sind die Auflagen bereits bei der Beauftragung mitzuteilen. Der örtliche Bauleiter trägt die Verantwortung zur Einhaltung der Schutzmaßnahmen.
- Werden zu erhaltende und zu schützende Gehölzbestände beschädigt oder zerstört, so ist unverzüglich die Bauaufsichtsbehörde zu informieren.
- Gegebenenfalls im Wurzel- oder Kronenbereich von Bäumen und Gehölzen erforderlich werdende Schnittmaßnahmen sind fachkundig unter Hinzuziehung von Fachpersonal durchzuführen. Die durchgeführten Maßnahmen sind durch die Bauaufsichtsbehörde zu überprüfen und abzunehmen.
- Der Robinienbestand auf der steilen Böschung ist zunächst während der Bauphase zu erhalten, da die Gehölze durch ihr dichtes Wurzelwerk wesentlich zur Standsicherheit der Böschung beitragen. Nach Abschluß der Baumaßnahme ist eine sukzessive Umwandlung des Robinienmonobestandes zur Entwicklung artenreicher und natürlicher Vegetationsstrukturen anzustreben. Hierzu sollten jeweils zur Vegetationsruhezeit kleinräumig (auf max. 10 m<sup>2</sup> Fläche) Robinien gerodet und Laubgehölze gemäß Artenliste 1 (s. Anlage zu den textlichen Festsetzungen) gepflanzt werden.
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Ein Anfall des Bodenmaterials als Abfall ist so weit als möglich zu vermeiden. Dies kann durch entsprechende Bauweisen, einen direkten Einbau oder durch Aufbringung des Bodenmaterials im Rahmen derselben Baumaßnahme erfolgen. Hierzu sollten entsprechende Konzepte erstellt werden. Ist eine Vermeidung von Bodenmaterial nicht möglich, so sind andere Verwertungsmöglichkeiten, gegebenenfalls nach Aufbereitung, zu prüfen.
- Die im Zuge von Rückbaumaßnahmen (Stallungen, versiegelte Fläche, bestehende Zäune) anfallenden Materialien sind aufzunehmen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Aufbereitung in einer zu diesem Zweck zugelassenen Anlage zuzuführen. Bei der Behandlung der Materialien sind das Verwertungsgebot und die Vorgaben der abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) in Verbindung mit den technischen Regeln "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" der Länderarbeitsgemeinschaft (LAGA) zu beachten. Die auf dem Gelände vorhandenen Schuttablagerungen sind ebenfalls ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege sind gegenüber der Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Abfallbehörde, nachzuweisen.



- Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Die bauausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Die vorgenannten Bestimmungen entbinden denn Bauherrn /Bauträger jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalspflege.
- Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Gegebenenfalls ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung in Form einer wasserdichten Wanne o.ä. auszubilden.

#### ▪ 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.

Ort: Eisenberg/Pfalz ..... Datum 27. Mai 2002..



Anlage: Artenlisten des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan

## Artenlisten des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan:

### Artenliste 1: Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

### Artenliste 2: Rank- und Kletterpflanzen

Nord-/ Ostseite:

Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Knöterich
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

Süd- West:

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Clematis in Sorten	Blütenreiche Clematisarten
Lonicera caprifolia	Jelängerlieber
Lonicera henryii	Immergrüner Jelängerlieber
Vitis vinifera	Echter Wein