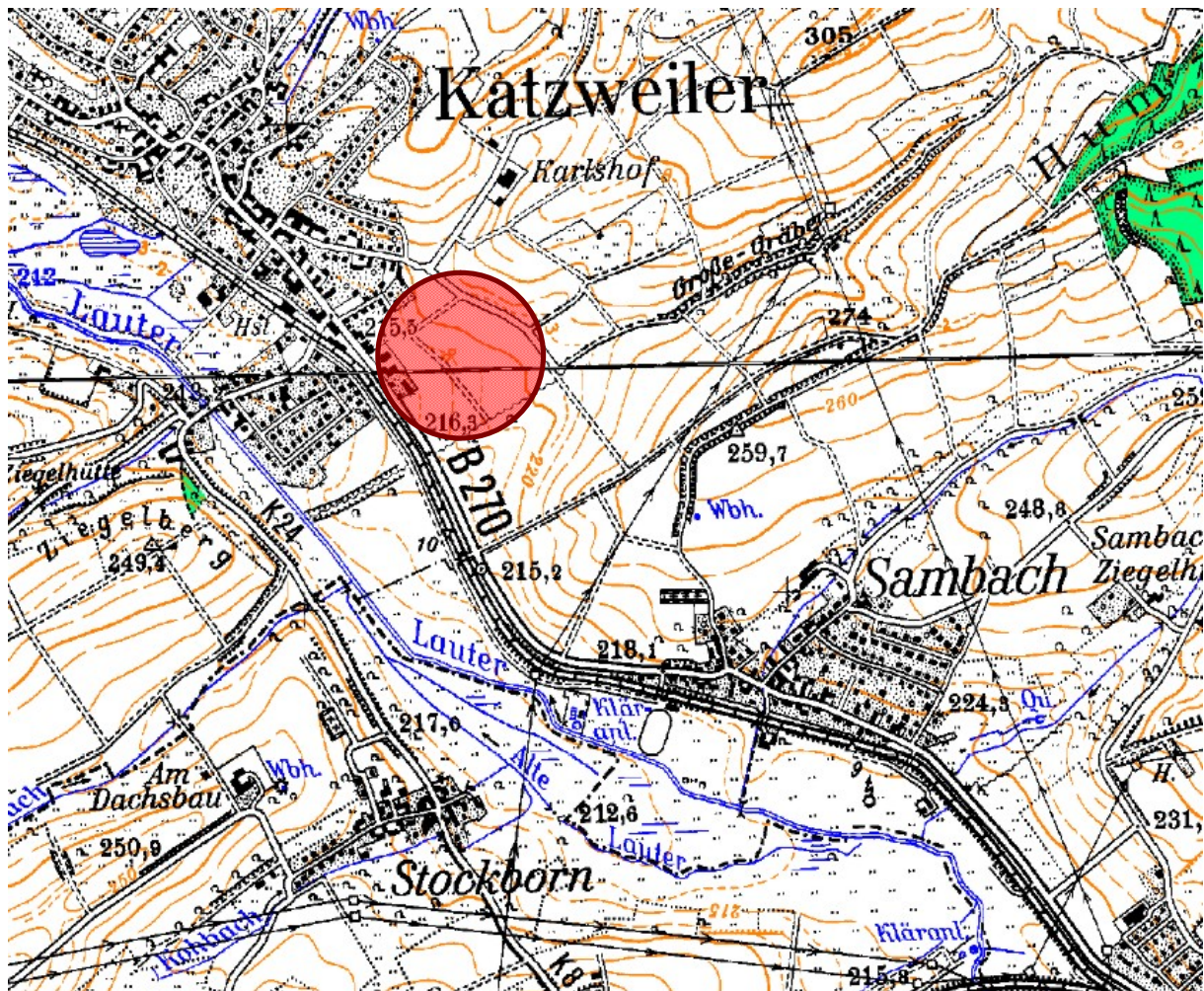


# Ortsgemeinde Katzweiler

## Bebauungsplanentwurf

„Hartwiesen – Langer Boden; 1. Änderung“  
(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)



Textliche Festsetzungen

Stand: 17.11.2010

Satzungsexemplar  
gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH, Kaiserslautern  
Dipl. Ing. H. W. Schlunz / Dipl. Ing. E. Zachraj

**WVE**  
GmbH  
Kaiserslautern

## **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.04.2009 (GVBl. S.162)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358).
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005, GVBl, S. 387.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2009, (GVBl. S. 333).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler - Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchPflG) Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. 1978 S. 159) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2009 (GVBl. S. 333).
- Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) in der Fassung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

---

### **I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

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

##### **1.1 Gewerbegebiet – GE (§ 8 BauNVO)**

- 1.1.1 In den mit **N 1** und **N 2** bezeichneten Gewerbegebieten sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und BauNVO genannten Nutzungen (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) zulässig.  
Die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

- 1.1.2 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind nur in den mit N 2 gekennzeichneten Bereichen zulässig.  
Die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 und 4 BauNVO bezeichneten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind in den mit N 1 und N 2 bezeichneten Gewerbegebieten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

## 1.2 Mischgebiet – MI (§ 6 BauNVO)

- 1.2.1 In dem mit **N 3** bezeichneten Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe) zulässig. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude sind in dem mit N 3 bezeichneten Mischgebiet nur dann zulässig, wenn sie dem Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie dem Betriebsinhaber und Betriebsleiter dienen.  
Die in § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2.2 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets, sind in dem mit **N 3** bezeichneten Mischgebiet nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2.3 In dem mit **N 4** bezeichneten Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe) zulässig. Die in § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2.4 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets, sind in dem mit **N 4** bezeichneten Mischgebiet nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

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

### 2.1 Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl

In den mit **N 1 und N 2** bezeichneten Gebieten ist die Grundflächenzahl mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 2,4 festgesetzt.

In den mit **N 3 und N 4** bezeichneten Gebieten ist die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

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
- mit Ausnahme des mit N 1 bezeichneten Gebietes auf 50 von Hundert beschränkt.

In dem mit N 1 bezeichneten Gebiet ist eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

## 2.2 Höhenfestsetzungen

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wird in den mit **N 1 und N 2** bezeichneten Gebieten die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch die maximale Oberkante der Gebäude (OK) festgesetzt.

Die maximale Höhe der Gebäude (OK) wird in den mit N 1 und N 2 bezeichneten Gebieten mit 12 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude ist die Oberkante der Fertigdecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen im Mittel der Gebäudelänge / Gebäudetiefe.

In den mit **N 3 und N 4** bezeichneten Bereichen werden die maximal zulässigen Traufhöhen mit 7,0 m festgesetzt.

Die sich durch Pultdächer ergebenden Wandhöhen dürfen die festgesetzten Traufhöhen bis zu 3,0 m überschreiten.

Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche gemessen im Mittel der Gebäudelänge / Gebäudetiefe. Die Traufhöhe auf der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite darf die festgesetzte Traufhöhe in ihrer absoluten Höhe nicht überschreiten.

Die maximal zulässigen Firsthöhen werden in den mit N 3 und N 4 bezeichneten Bereichen mit 11,0 m festgesetzt.

Für Garagen, Carports sowie Gemeinschaftsgaragen und überdachte Stellplatzanlagen in den mit N 3 und N 4 bezeichneten Bereichen wird eine Höhe von maximal 4,50 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Firsthöhe sowie die maximale Höhe ist die Oberkante der Fertigdecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen im Mittel der Gebäudelänge / Gebäudetiefe.

## 2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den mit **N 3 und N 4** festgesetzten Bereich Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig sind.

### 3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

In den mit **N 1** bis **N 4** bezeichneten Bereichen ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In den mit **N 4** bezeichneten Bereichen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 4. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Flächen werden in den mit **N 1** bis **N 4** bezeichneten Bereichen mit Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstrasse wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt, die Bautiefe – Abstand der hinteren Baugrenze zur vorderen Baugrenze ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

### 5. **Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

Stellplätze (ST) und Garagen (GA) sowie Gemeinschaftsgaragen- und –stellplatzanlagen (GGa und GSt) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Überdachte Stellplätze und Garagen müssen zu den sie erschließenden Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens fünf Metern einhalten.

Vor Garagen mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ist ein zusätzlicher Stellplatz zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein seitlicher Abstand von 1m einzuhalten.

Die Zahl der Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken wird auf mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

### 6. **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie hinter der festgesetzten rückwärtigen Baugrenze im straßenabgewandten Gartenbereich bis zu einer Grundfläche von maximal 8 m<sup>2</sup> zulässig. Kellerersatzräume bei Gebäuden ohne bzw. mit Teilunterkellerung, sind ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig.

### 7. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

7.1 Die bestehende Erschließungsstraße (B 270) wird mit der Zweckbestimmung „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Die geplante Erschließungsstraße wird mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Gestaltung und bauliche Gliederung der Straßenverkehrsfläche erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

7.2 Die Sichtflächen im Einfahrtsbereich der B 270 sind von jeglicher Bebauung sowie jeglicher Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung, usw.) über 0,80 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

7.3 Die im Bebauungsplangebiet aufgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.

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

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden. Soweit erforderlich sollte dies bis ca. 1,0 m auf den künftigen Grundstücken erfolgen.

## **9. Landespflegerische 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. 25a 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**

### **9.1 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

#### **AM 1: Öffentliche Grünfläche**

##### **(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

Die festgesetzte Fläche ist flächig mit Gehölzen aus u.a. Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Pro 2 m<sup>2</sup> ist ein Gehölz zu pflanzen.

#### **AM 2: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

##### **(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**

Die festgesetzte Fläche ist flächig mit Gehölzen aus u.a. Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Pro 2 m<sup>2</sup> ist ein Gehölz zu pflanzen.

#### **AM 3: Öffentliche Grünfläche**

##### **(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

Die festgesetzte Fläche ist flächig mit Gehölzen aus u.a. Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Pro 2 m<sup>2</sup> ist ein Gehölz zu pflanzen. Es ist mindestens ein Laubbaum aus der u.a. Pflanzliste zu pflanzen.

#### **AM 4: Öffentliche Grünfläche**

##### **(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

Die festgesetzte Fläche ist flächig mit Gehölzen aus u.a. Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Pro 2 m<sup>2</sup> ist ein Gehölz zu pflanzen.

#### **AM 5 Private Grünfläche**

##### **(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

Die festgesetzte Fläche ist flächig mit Gehölzen aus u.a. Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Pro 2 m<sup>2</sup> ist ein Gehölz zu pflanzen. Auf die Ausbildung der erforderlichen Sichtdreiecke ist zu achten.

#### **AM 6: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

##### **(§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

Die Stellplatzanlage ist durch Einzelbäume zu gliedern. Je 8 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum aus u.a. Pflanzliste zu pflanzen. Die Verwendung von Kultivaren ist statthaft.

### **AM 7: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§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. Die Einzelbaumpflanzung ist nicht auf das Pflanzgebot nach AM 6 anzurechnen. Die Pflanzbeete sind mit Unterpflanzungen aus Sträuchern zu begrünen; pro 1,5m<sup>2</sup> ist mindestens ein Strauch zu pflanzen. Die Inhalte der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten) sind dabei zu beachten.

### **AM 8a und b: Maßnahmen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Innerhalb der Fläche sind Regenrückhalte- und Versickerungsmulden in Erdbauweise anzulegen, mit einer Wiesenansaat zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Randbereiche sind unter Beachtung gestalterischer Qualitäten mit Gehölzgruppen aus u.a. Pflanzliste zu bepflanzen.

### **AM 9: Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die Festgesetzte Fläche ist flächig mit Gehölzen aus u.a. Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. In Längsrichtung sind im Abstand von maximal 20,00 m Einzelbäume 2. Ordnung zu pflanzen.

### **AM 10: Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 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 Grundstücks-freiflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen; es sind vorzugsweise Bäume und Gehölze aus u.a. Pflanzliste auszuwählen. Die Verwendung von Kultivaren der entsprechenden 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. Gemeinschaftsgaragen- bzw. -stellplätze sind zu den angrenzenden Grundstücken innerhalb eines 1,5 m Streifens mit Gehölzen aus u.a. Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Dabei ist pro 2 m<sup>2</sup> ein Gehölz zu pflanzen.

### **V 1: Reduzierung des Oberflächenabflusses (§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 88 Abs.6 LBauO)**

Erschließungsflächen u.ä. auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

## **9.2 Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

### **AM 11: Aufforstung von Laubwald auf Grünland (Ökokonto der Ortsgemeinde)**

Gemarkung Katzweiler:  
Flurstücksnummer: 831, 832, 833, 834

Flur: Am Rodenbacherweg  
Gemeindeeigentum

Gesamtfläche: 2,5497 ha

Es erfolgt eine Abbuchung vom Ökokonto der Ortsgemeinde Katzweiler. Die Fläche wurde im Jahr 2005 mit Laubgehölzen aufgeforstet und ist durch naturgemäße Waldbewirtschaftung dauerhaft zu pflegen.

**AM 12: Aufforstung von Laubwald auf Ackerflächen  
(Ökokonto der Ortsgemeinde)**

Gemarkung Katzweiler:	Flur: Wittwäldchen
Flurstücksnummer: 1186	Gemeindeeigentum
Gesamtfläche:	0,8570 ha
Anrechenbare Fläche:	0,3503 ha

Es erfolgt eine Abbuchung vom Ökokonto der Ortsgemeinde Katzweiler. Die Fläche wurde im Jahr 2003 mit Laubgehölzen aufgeforstet und ist durch naturgemäße Waldbewirtschaftung dauerhaft zu pflegen.

**AM 13: Rodung der Weihnachtsbaumkultur  
(Vertragliche Vereinbarung)**

Gemarkung Katzweiler:	Flur: Langer Boden
Flurstücksnummer: 1966	Privateigentum
Gesamtfläche:	1956 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Fläche:	1582 m <sup>2</sup>

Die durchwachsenen Fichtenbestände sind sukzessive in einem Zeitraum von 5 Jahren zu entfernen. Die Fläche ist weitgehend der Sukzession zu überlassen und durch maximal 1-malige Mahd pro Jahr zu pflegen.

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

Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

**9.4 Zuordnungsfestsetzung**

Die Ausgleichsflächen und Maßnahmen sind dem Baugebiet als Sammelmaßnahmen zugeordnet. Das weitere Verfahren regeln die Vereinbarungen nach § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag).

**10. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 2 LWG)**

Die nichtbehandlungsbedürftigen Oberflächenwässer von Dachflächen und sonstigen privaten abflusswirksamen Flächen sind, soweit möglich, auf den jeweiligen Grundstücken über Mulden und Senken über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Vor Einleitung in den öffentlichen Kanal ist ein Rückhaltevolumen von 25 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche nachzuweisen.

Alternativ kann die Rückhaltung der Oberflächenwässer auch durch Zisternen erfolgen, wenn eine regelmäßige Entleerung entweder als Brauchwasser oder



Versickerung sichergestellt ist. Bei der Herstellung von Zisternen ist ein Rückhaltevolumen von 50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche nachzuweisen. Grundsätzlich ist auch eine Kombination verschiedener Rückhalte- und Versickerungsanlagen zulässig. Die Notüberläufe aus den Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind an die öffentlichen Regenwassersysteme anzuschließen.

Die Oberflächenwässer der öffentlichen Flächen/Verkehrsflächen des Gebietes sind über einen Regenwasserkanal bzw. offene Gräben den zentralen Rückhalte- und Versickerungsanlagen innerhalb und ggf. außerhalb des Geltungsbereiches zuzuführen.

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **1. Dachform und Dachneigung**

Dächer sind grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auszubilden. Für Nebengebäude ist die Dachform frei wählbar für Garagen, Gemeinschaftsgaragen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Stellplatzanlagen sind Flachdächer zulässig. Für Hauptgebäude werden Flachdächer nur in den festgesetzten Gewerbegebieten zugelassen.

Für die Dacheindeckungen sind stark reflektierende Materialien unzulässig; erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

### **2. Dachgauben / Zwerghäuser**

Die Dachgauben und Zwerghäuser dürfen als Einzelgauben 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei zwei oder mehr Gauben ist die Summe der Gaubenlänge auf max. die Hälfte der Gebäudelänge beschränkt, der Abstand zwischen den Gauben wird auf mindestens 1,0 m festgesetzt.

### **3. Einfriedungen**

Entlang der Erschließungsstraßen, und Fußwege ist die Gesamthöhe der Einfriedungen auf maximal 1,20 m zu beschränken. Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

### **4. Fassaden**

Für die Außenwände sind natürliche Materialien zulässig. Verkleidungen mit glasiertem Material, Kunstschiefer, Kunststoffen (PVC) und Faserzementplatten /-Material sind unzulässig.

### **5. Gestaltung der Parkplätze, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege**

Für die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze, Zugänge und Plätze sind wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decke, großfugiges Pflaster oder Rasengittersteine zu verwenden.

## **B HINWEISE**

1. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
2. Nach abgeschlossenen Planungen hat der Bauträger bzw. Bauherr bei Vergabe von Erdarbeiten die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe rechtzeitig, spätestens 14 Tage im Voraus, den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
3. Hecken und Einfriedungen aus fremdländischen Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypressen usw.) sind weitestgehend zu vermeiden.
4. Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
5. 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.
6. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020 und DIN 1054) zu berücksichtigen.
7. Der bei einer Unterkellerung anfallende unbelastete Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung bei den privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen. Auf die Verwaltungsvorschrift "Verminderung und Entsorgung von Bauabfällen", Januar 1993, wird hingewiesen.
8. Die Ableitung von Drainagewässern in Gewässer oder in das Kanalisationsnetz ist nicht gestattet.
9. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.
10. In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.
11. Die Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser auf den Privatflächen in Zisternen deren Volumen an einen ganzjährigen Verbraucher (z.B. Toilettenspülung) angeschlossen ist, wird empfohlen.
12. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsplan beizufügen. Die Entwässerung ist im Detail mit den Verbandsgemeindewerken Otterbach abzustimmen.

13. Zu dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, in welchem auch insbesondere Geländeänderungen dargestellt sind.
14. 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.
15. Bei der Erschließung 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 der 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- Personenschäden vermieden werden können.
16. Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
17. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontales Abstand Stammachse- Außenhaut Leitung) eingehalten werden.  
Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitung erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.
18. Das Errichten von Werbeanlagen, die von der B 270 aus sichtbar sind, bedarf innerhalb einer Entfernung von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand der B 270 der Zustimmung der Straßenbaubehörde.
19. Die bei der o. a. Maßnahme anfallenden 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.

## **ANHANG: ARTENLISTE BEPFLANZUNG**

<b>Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung</b>	
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	

<b>Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung</b>	
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

<b>Artenauswahl der Strauchpflanzungen</b>	
Mindestgröße:	2x verpflanzt, 3-5 Tr. Höhe: 60 - 100 cm
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