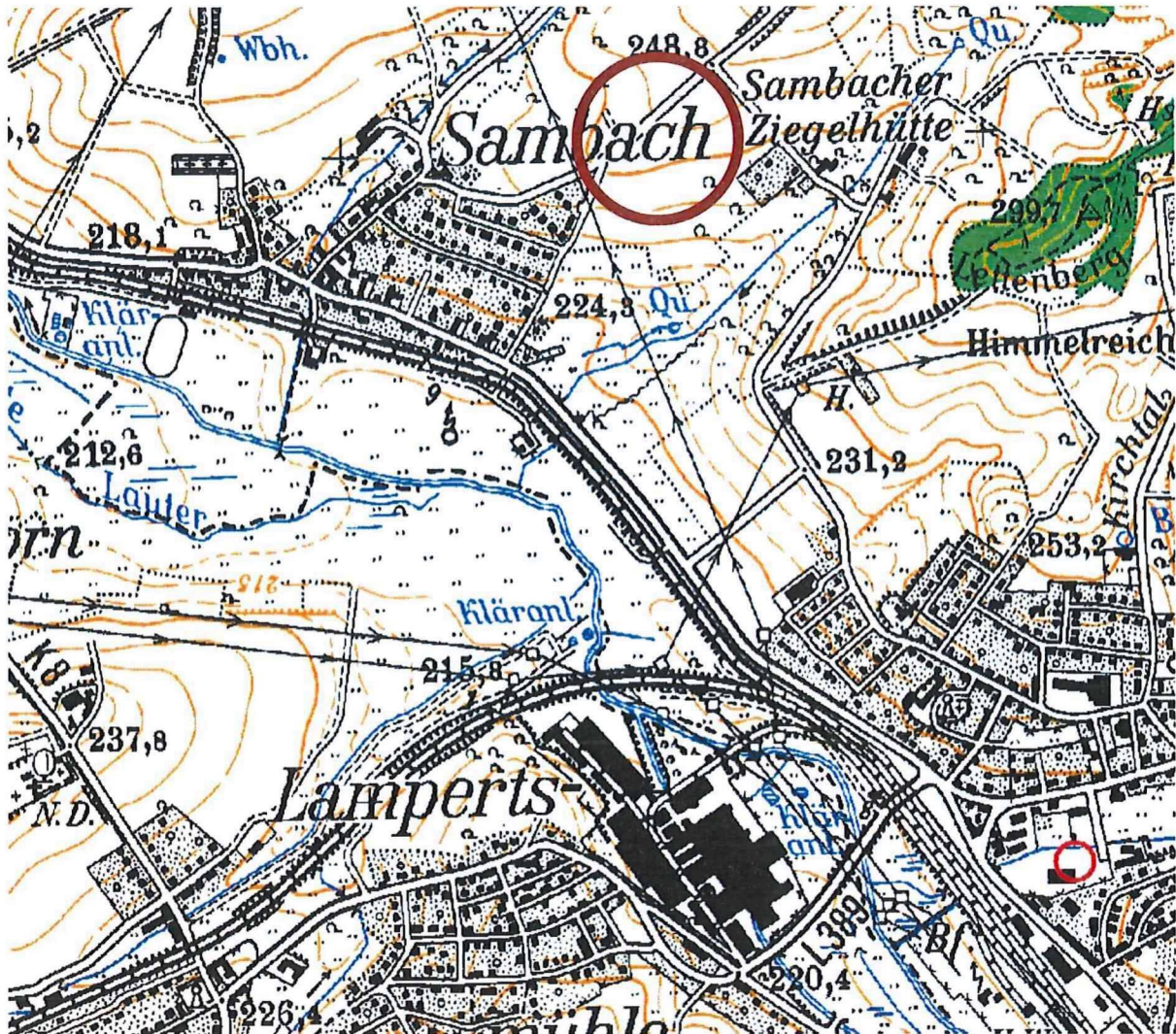


# Ortsgemeinde Otterbach

## Bebauungsplan

„Erweiterung In den Kiefern, 2. Änderung“  
(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



Textliche Festsetzungen

Stand: 20.01.2011

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) das durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163) geändert worden ist.

---

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

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

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)**

Das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

- 1.2** 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). Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3** Nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in dem Wohngebiet nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

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

### **2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl ist im gesamten Geltungsbereich durchgängig mit 0,4 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 50 von Hundert beschränkt.

### **2.2 Trauf- und Firsthöhen**

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Die Traufhöhen werden differenziert festgesetzt, demnach wird die Traufhöhe für ebene Grundstücke mit 6,50 m festgesetzt. Für Grundstücke in Hanglagen wird die bergseitige Traufhöhe (THb) der Gebäude mit 4,0 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der Fertigdecke 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 Definition der bergseitigen Situation erfolgt durch Kennzeichnung im Plan, die Konkretisierung erfolgt unter der Nutzungsschablone.

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

Die Firsthöhen werden einheitlich festgesetzt, die Firsthöhe wird für das gesamte WA-Gebiet mit max. 11,5 m festgesetzt.

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

Vor- und Rücksprünge im Grundriss, z.B. bei Zwerchhäusern, bei denen sich durch geometrische Bedingungen höhere Traufen ergeben, werden bis maximal 1/3 der Baukörperlänge zugelassen.

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

Im allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für die offene Bauweise werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstraße (Wohnstraße) sowie die Bautiefe – Abstand der hinteren Baugrenze zur vorderen Baugrenze (im Mittel ca. 15,0 m) sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird für den gesamten Geltungsbereich die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den Bereich der rückwärtigen Grundstücksteile, hinter der zweiten Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie aus gesehen, beschränkt.

Garagen und Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich, hinter der zweiten Baugrenze, in dem als WA festgesetzten Gebiet unzulässig. Garagen bzw. Carports (überdachte Stellplätze) sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen auf der Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, bei seitlicher Anordnung ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von 2,0 m einzuhalten.

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

**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 Geltungsbereichs der 2. Änderung (N 2) Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen nicht zulässig sind. Im Falle einer baurechtlichen Zusammenfassung beider Grundstücke gemäß § 6 Abs. 3 LBauO sind ausnahmsweise Wohngebäude mit bis zu 4 Wohnungen zulässig.

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

Die geplante Erschließungsstraße wird mit der Zweckbestimmung „Wohnstraße“ festgesetzt. Die Herstellung der Straßenverkehrsfläche hat im „Mischprofil“ zu erfolgen, d. h. es ist ein einheitlicher, niveaugleicher Ausbau ohne Hervorhebung von Gehwegbereichen und Stellplätzen vorzunehmen.

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

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

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

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

**Oberflächenwasserbeseitigung**

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. Die Rückhaltung der Oberflächenwässer kann auch durch Zisternen erfolgen, wenn eine regelmäßige Entleerung entweder als Brauchwasser oder Versickerung sichergestellt ist. Grundsätzlich ist auch eine Kombination der Verschiedenen Rückhalte- und Versickerungsanlagen zulässig. Die Notüberläufe aus den Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind an die öffentliche Regenwassersysteme (Regenwasserkanal, offene Gräben und Mulden) anzuschließen. Auf den privaten Grundstücken ist ein Rückhaltevolumen von 25 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche herzustellen.

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

**8. 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**

**AM 1: Maßnahmen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers  
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

Innerhalb der Flächen sind Geländemulden bzw. Gräben in Erdbauweise anzulegen, mit einer Wiesenansaat zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb des Kronenraumes des Obstbaumes sind keine Geländemodellierungen statthaft.

**AM 2 und 3: Maßnahmen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers  
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

Innerhalb der Flächen sind Geländemulden bzw. Gräben in Erdbauweise anzulegen, mit einer Wiesenansaat zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. In Längsrichtung der Flächen sind in einem durchschnittlich anzusetzenden Reihenabstand von 2,00m Gehölze aus u.a. Pflanzliste zu pflanzen.

**AM 4: 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.

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, Schotterrasen, ) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig. ----**siehe unten V2**

4. Auf jedem Grundstück ist pro 150m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein Laub-(Obst)Baum anzupflanzen. Es sind vorzugsweise Bäume aus u.a. Pflanzliste auszuwählen. Die Verwendung von kleinkronigen Kultivaren ist statthaft.

**AM 5 Verkehrsgrün: Pflanzung von Gehölzen  
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**

Die festgesetzte Fläche sind unter Beachtung der verkehrstechnischen Anforderungen mit Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

**AM 6 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.

**V 1: Erhalt des Obstbaumes  
(§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)**

Der Obstbaum auf der Parzelle AM1 ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb des Kronenraumes sind keine Geländemodellierungen statthaft.

**V 2: Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses  
(§ 9 Abs.4 BauGB i.V. mit §88 Abs.6 LBauO)**

Stellplätze, Fußwege und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Splitbeläge, breites Fugenpflaster) herzustellen.

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

Die Ausgleichsflächen und –maßnahmen sind den Eingriffen des Baugebietes als Sammelmaßnahmen zugeordnet.

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

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches werden in enger Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde und dem zuständigen Forstamt auf gemeindeeigenen Flächen ermittelt und bestimmt.

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 und § 52 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

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

Dächer sind als Sattel-, Walm-, Zelt- oder Pultdächer grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auszubilden. Für Nebengebäude ist die Dachform frei wählbar für Garagen sind Flachdächer zulässig.

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 Gaubenzlänge 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, die Sockelhöhe darf 0,3 m nicht überschreiten. 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 nicht überbauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Pflanzen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

### **6. 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. Versickerung von Oberflächenwasser**

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist möglichst für eine Wiederverwendung zu sammeln. Nichtbehandlungsbedürftige Niederschlagswässer, die nicht einer Brauchwassernutzung zugeführt werden können, sind entsprechend den Festsetzungen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und möglichst einer Versickerung über die belebte Bodenzone zuzuführen.

Bei der Realisierung der dezentralen Rückhaltemaßnahmen in Form von Mulden oder Zisternen mit Brauchwassernutzung ist ein Mindestspeichervolumen von 5,0 m<sup>3</sup> je Grundstück bereitzustellen.

### **2. Schutz gegen Vernässung**

In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.

### **3. Minimierung von Abfällen / Schutz des Mutterbodens**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Der anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung der privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.



## ANHANG: ARTENLISTE BEPFLANZUNG

<b>Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung</b>	
Mindestgröße: Stammumfang 12-14 cm	Hochstamm, 3x verpflanzt,
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: 70-90 cm
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
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