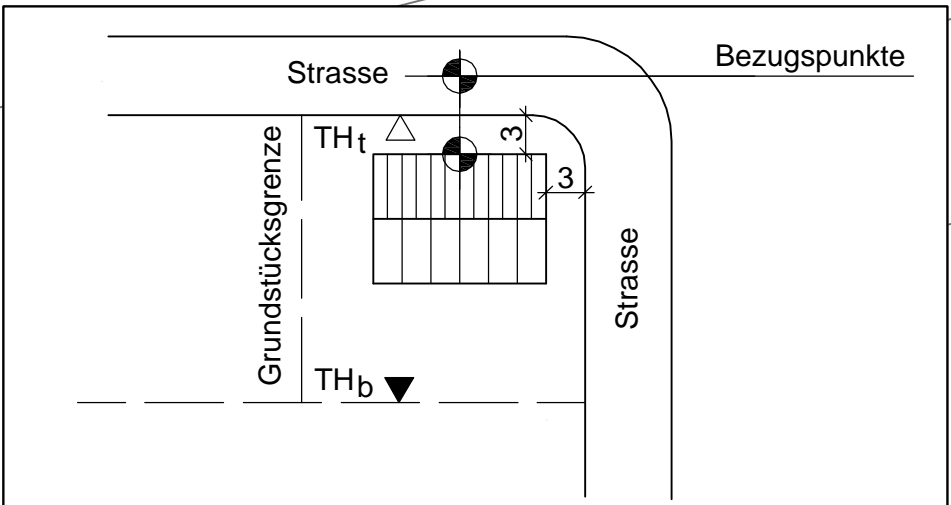
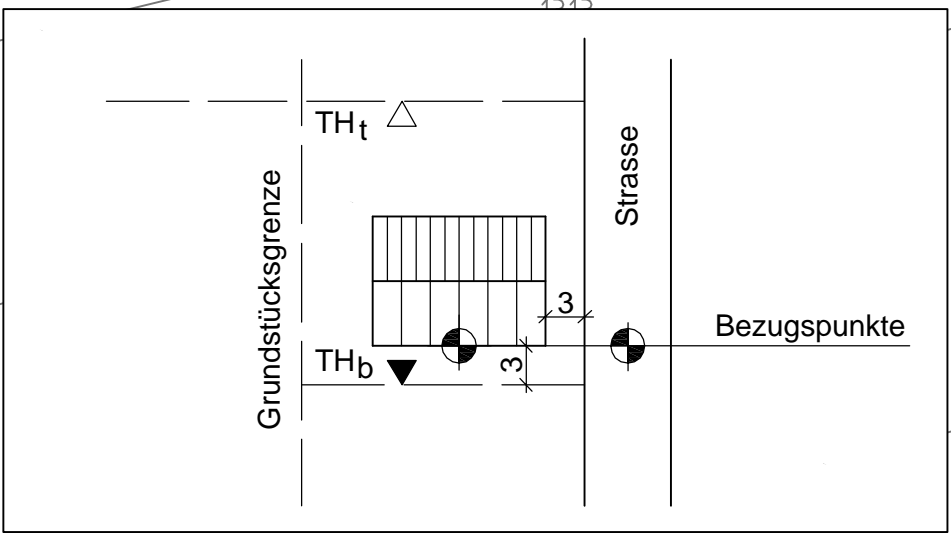
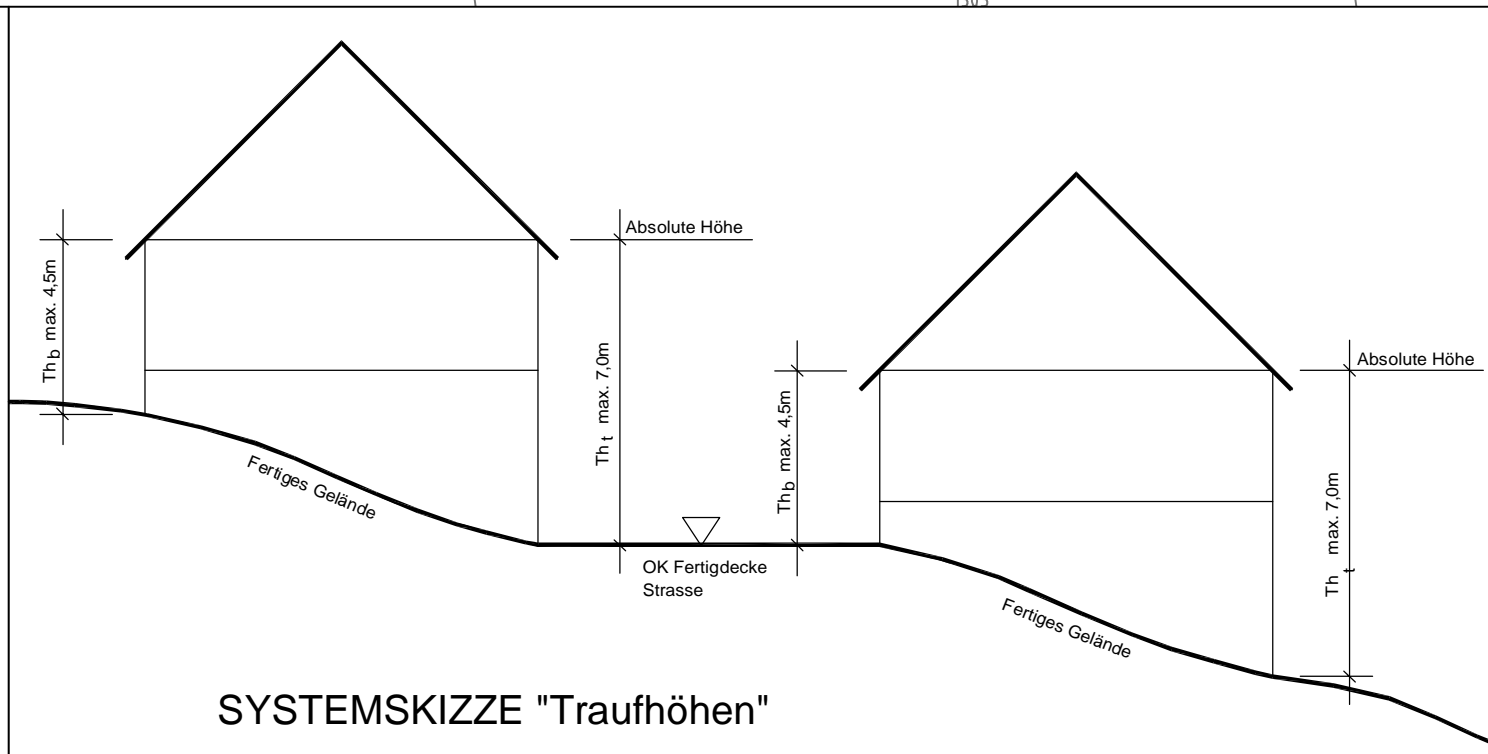


Rechtsgrundlagen:

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 02. März 2006, GVBl. S. 57.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG); vom 25. Juni 2005; BGBl. I S. 1757, zuletzt geändert am 21. Dezember 2006, BGBl. I S. 3316.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert am 09. Dezember 2006, BGBl. I S. 2833.
- LBauO - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz; vom 24. November 1998; GVBl. S. 365 zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005; GVBl. 2005, S. 387.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005, GVBl. S. 387.
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler DSchPflG - Denkmalschutz- und -pflegegesetz - Rheinland-Pfalz - vom 23. März 1978; GVBl. 1978 S. 159 zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005; GVBl. 2005 S. 389.
- LNRG - Landesnachbarrechtsgesetz - Rheinland-Pfalz - vom 15. Juni 1970; GVBl. S. 198 geändert durch Gesetz vom 21.Juli.2003; GVBl. S. 209.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I 58), BGBl. III 213-1-6.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNVO - Baunutzungsverordnung; Vom 23. Januar 1990; BGBl. 22.4.1993 S. 466.
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004; GVBl 2004, S. 54 zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April.2005; GVBl. 2005, S. 98.
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG -) vom 23. März 1978; GVBl 1978, S. 159. Zuletzt geändert durch das Erste Standardflexibilisierungsgesetz (Art.9) vom 5. April 2005, GVBl 2005, S.98

FÜR N1 GILT:

- Wohneinheiten: max. 2 WE / Einzelhaus und 1 WE / Doppelhaus
- Zahl der Stellplätze: 2 Stellplätze pro WE
- Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche gemessen im Mittel der Gebäudelänge/-tiefe. THt darf THb in der absoluten Höhe nicht überschreiten.
- Die Traufhöhe wird gemessen im Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut.
- Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH: 11,0m) ist die Oberkante der Fertigdecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen im Mittel der Gebäudelänge/-tiefe.



SYSTEMSKIZZEN  
"Bezugspunkte"

LEGENDE

1.0 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

Geschossflächenzahl  
Dezimal im Kreis, als Höchstmaß; z. B. 0,6

Grundflächenzahl  
Dezimalzahl; z. B. 0,3

Zahl der Vollgeschosse  
als Höchstmaß, römische Ziffer; z. B. II

Höhe baulicher Anlagen in ...m über einem Bezugspunkt

Siehe Nutzungsschablone, Planteil und textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Traufhöhe talseits (THt), 7,0 m als Höchstmaß  
Traufhöhe bergseits (THb), 4,5 m als Höchstmaß  
Bezugspunkt für TH und FH ist die OK-Fertigdecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Mittel der Gebäudelänge bzw. Gebäudetiefe.

Definition Bezugspunkt für Traufhöhen:

Baugrenze bergseits

Baugrenze talseits

1.3 Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

z.B. max. zwei Wohnungen je Einzelhaus zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenverkehrsfläche

Fuß- und Fahrweg

Straßenbegrenzungsline auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Verkehrsgrün

Landwirtschaftlicher Wendeweg

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Ausgleichsmaßnahme mit Nummer

Vermeidungsmaßnahme mit Nummer

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

2.0 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Höhenlinien

3.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

Vermaßung, z.B. 15,0 Meter; bzw. 3,0 Meter

Nutzungsschablone mit Angabe von:

1 - Gebietsart

2 - Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhe/Firsthöhe

3 - Grundflächenzahl

4 - Geschößflächenzahl

5 - Bauweise

6 - Dachneigung

Hauptfirstrichtung

4.0 BESTAND

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Bestehende Hauptgebäude

Bestehende sonstige bauliche Anlagen (Nebenanlagen)

Gebäudebeseitigung

5.0 HINWEISE

Vorschlag Grundstücksteilung

Kartengrundlage:  
Die Kartengrundlage ist ein Auszug aus dem ALK (Automatisiertes Liegenschaftskataster) der Gemarkung Jakobsweller

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	12.01.2009
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	13.02.2009
3. Beteiligung der Bürger (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom 16.02.2009 bis 17.03.2009
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom	13.02.2009
5. Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Bürger § 3 Abs. 1 BauGB	15.04.2009
6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB	15.04.2009
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	17.04.2009
8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	20.04.2009
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 24.04.2009 bis 25.04.2009
10.Prüfung, der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB, vorgebrachten Bedenken und Anregungen	28.05.2009
11.Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	13.07.2009
12.Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs.1 BauGB vom Rat der Ortsgemeinde Jakobsweller als Satzung beschlossen	

13. Ausgefertigt: Jakobsweller, den \_\_\_\_\_

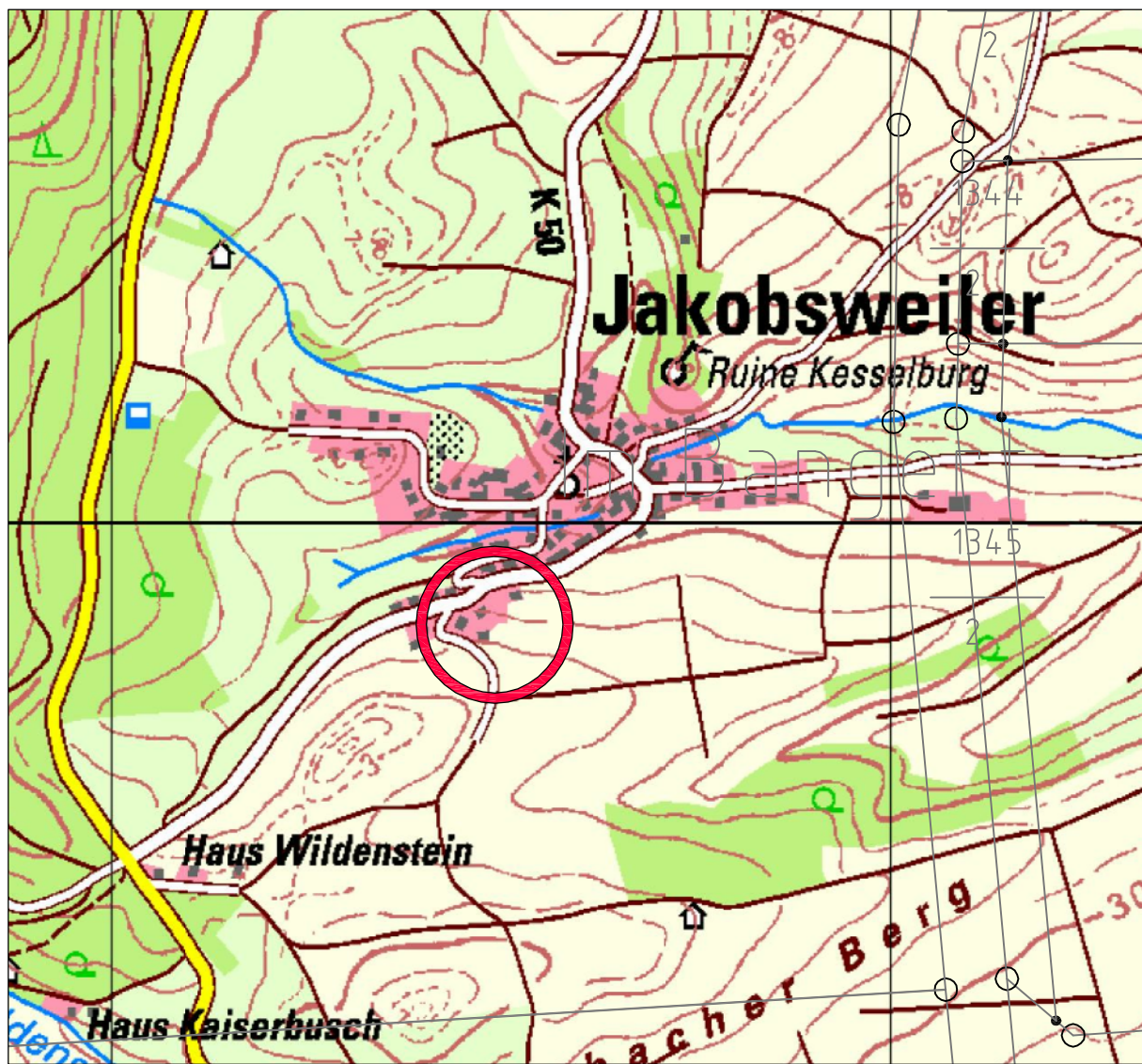
Ortsbürgermeisterin Annegret Rauch


14.Öffentliche Bekanntmachung Jakobsweller, den \_\_\_\_\_

Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.  
Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Die beigelegten textlichen Festsetzungen  
sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes

Ortsgemeinde Jakobsweller  
Bebauungsplan "Auf der Hohl"

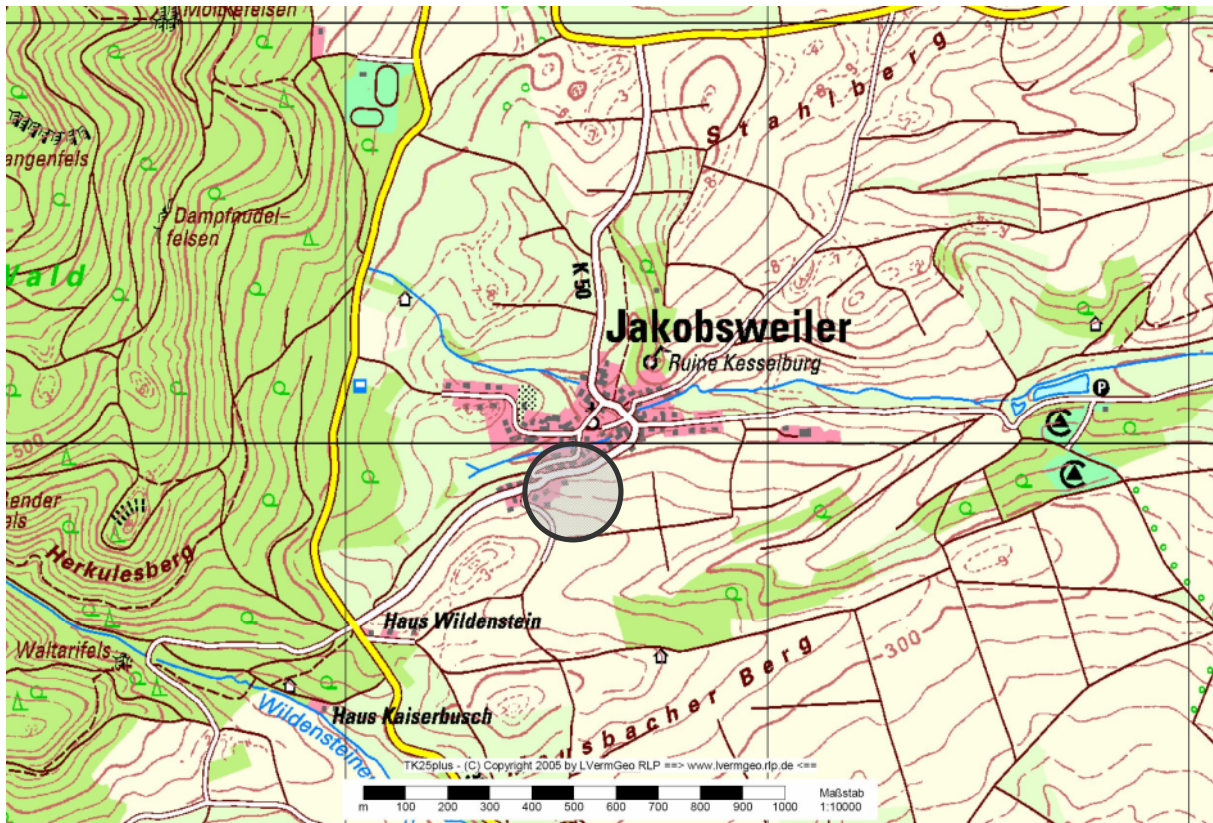


Der Bauherr:	Bauherr: Ortsgemeinde Jakobsweller							
	Projekt: Neubaugebiet "Auf der Hohl"							
Der Entwurfsverfasser: Dipl.-Ing. H.W. Schlunz Dipl.-Ing. E. Zachraj	Teil: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB							
	Zeichen		Datum		geändert		Maßstab 1:1000	Beilage
	aufgenommen				Zeichen Datum			
	bearbeitet		Schl/Za Juli 09				Blattgröße	Blatt Nr.
	gezeichnet		Marky Juli 09					
	geprüft						Kostenstelle	
EDV-Ablage:				Kartengrundlage:				
								
UN TWK		POSTFACH 1649		67685 KAISERSLAUTERN		BURGSTRASSE 11		



# ORTSGEMEINDE JAKOBSWEILER

## Bebauungsplan „Auf der Hohl“



## Textliche Festsetzungen

**Stand: 13.07.2009**

*Satzungsexemplar  
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB*

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

## **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen:**

- BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 02. März 2006, GVBl. S. 57.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG); vom 25. Juni 2005; BGBl. I S. 1757, zuletzt geändert am 21. Dezember 2006, BGBl. I S. 3316.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert am 09. Dezember 2006, BGBl. I S. 2833.
- LBauO - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz; vom 24. November 1998; GVBl. S. 365 zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005; GVBl. 2005, S. 387.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005, GVBl. S. 387.
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler DSchPflG - Denkmalschutz- und -pflegegesetz - Rheinland-Pfalz - vom 23. März 1978; GVBl. 1978 S. 159 zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005; GVBl. 2005 S. 389.
- LNRG – Landesnachbarrechtsgesetz - Rheinland-Pfalz - vom 15. Juni 1970; GVBl. S. 198 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 BauNVO – Baunutzungsverordnung; Vom 23. Januar 1990; BGBl. 22.4.1993 S. 466.
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004; GVBl. 2004, S. 54 zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2005; GVBl. 2005, S. 98.

---

### **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/ Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 und die Geschossflächenzahl mit 0,6 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
- 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 bergseitige Traufhöhe (THb) der Gebäude für Grundstücke in Hanglagen mit 4,5 m und die talseitige Traufhöhe (THt) der Gebäude mit 7,0 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche gemessen im Mittel der Gebäudelänge / Gebäudetiefe. THt darf THb in der absoluten Höhe nicht überschreiten.

Die Definition der bergseitigen und talseitigen Situation erfolgt durch Kennzeichnung im Plan, die Konkretisierung erfolgt unter der Nutzungsschablone.

Die sich durch Pultdächer ergebenden Wandhöhen dürfen die festgesetzten Traufhöhen bis zu 4,0 m überschreiten.

Die Firsthöhen werden einheitlich festgesetzt, die Firsthöhe wird für das gesamte WA-Gebiet mit max. 11,0 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Firsthöhe 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 Bereichen, in denen Einzel- bzw. Doppelhausbebauung festgesetzt ist, Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig sind.

Bei Einfamilienhäusern sind max. zwei Wohneinheiten und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

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

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

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

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstrasse (Wohnstraße) wird entsprechend dem Planeintrag (2,0 m bis 3,0) festgesetzt, die Bautiefe – Abstand der hinteren Baugrenze zur vorderen Baugrenze (im Mittel ca. 15,0 m) ist gemäss Planeintrag festgesetzt.

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

Stellplätze (ST) und Garagen (GA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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 1 m 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.

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

Die geplante Erschließungsstraße wird als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

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

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

**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**

**9.1.1 AM 1 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.

4. Auf jedem Grundstück ist pro 200 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein Laub-(Obst)Baum anzupflanzen. Es sind vorzugsweise Bäume aus u.a. Pflanzliste auszuwählen. Die Verwendung von Kultivaren ist statthaft.

5. Gehölzpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Mindestens 50% der festgesetzten Flächen sind mit Sträuchern aus u. a. Pflanzliste zu bepflanzen, eine Anpflanzung in Gruppen ist zulässig. Die Verwendung von Kultivaren der jeweiligen Art (aus wildwachsenden Arten gezüchtete Pflanzen, die als Nutzpflanzen oder Zierpflanzen angebaut werden) und (nicht heimischen) Ziergehölzen ist statthaft. Pro Gehölz sind 3 m<sup>2</sup> anzusetzen.

**9.1.2 AM 2: Öffentliche Grünfläche Verkehrsgrün (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**

Die Böschungshecke ist analog ihrer vorhandenen Artenzusammensetzung flächig mit Eichen (*Quercus robur*), Wildkirsche (*Prunus avium*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

**9.1.3 AM 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.



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

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

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

#### **9.2.1 Außerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Ersatzmaßnahmen durchzuführen:**

##### **E 1a: Anlage und Pflege einer Obstwiese (Abbuchung vom Ökokonto – Sicherung durch städtebaulichen Vertrag) (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**

Gemarkung Jakobsweiler:	Flur: Im Fossacker
Flurstücksnummer:1582	Gemeindeeigentum
Gesamtfläche:	2.084 m <sup>2</sup>
Derzeitigen Nutzung:	Grünland (Wiese)

Die Fläche ist als Extensivgrünland, maximal 2-malige Mahd, nicht vor dem 15. Juni eines Jahres, zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich sind im Abstand von mindestens 10,0m insgesamt 15 (Wild-)Obstbäume aus u.a. Pflanzliste zu pflanzen.

##### **E 1b: Anlage und Pflege einer Obstwiese (Abbuchung vom Ökokonto – Sicherung durch städtebaulichen Vertrag)**

Gemarkung Jakobsweiler:	Flur: In der Altwiese
Flurstücksnummer:1513	Gemeindeeigentum
Gesamtfläche:	2.181 m <sup>2</sup>
Derzeitigen Nutzung:	Grünland (Weide)

Die Fläche ist als Extensivgrünland, maximal 2-malige Mahd, nicht vor dem 15. Juni eines Jahres, zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich sind im Abstand von mindestens 10,0m insgesamt 15 (Wild-)Obstbäume aus u.a. Pflanzliste zu pflanzen.

### **10. Maßnahmen der Abwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 2 LWG)**

Die Oberflächenwässer der öffentlichen Flächen/Verkehrsflächen des Gebietes sind über einen Trennkanal zu entsorgen. Die häuslichen Schmutzwässer sind dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Zur Rückhaltung der nichtbehandlungsbedürftigen Oberflächenwässer von Dachflächen und sonstigen privaten abflusswirksamen Flächen ist ein Rückhaltevolumen von 25 l/m<sup>2</sup> nachzuweisen. Dieses kann z. B. in Form von Zisternen zur Brauchwassernutzung erfolgen. Sofern eine ausreichende Leerung der Zisterne durch Nutzung als Brauchwasser nicht erreicht werden kann, ist eine gedrosselte Ableitung in den Trennkanal zulässig.

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

Die Ausgleichsflächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu 72,5 % den Baugrundstücken und zu 27,5 % den öffentlichen Erschließungsflächen zugeordnet.



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

### **1. Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **1.1 Dächer**

Dächer sind als geneigte Dächer grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone (10° - 45°) auszubilden. Für Nebengebäude ist die Dachform frei wählbar; für Garagen sind Flachdächer zulässig.

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

#### **1.2 Dachgauben**

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.

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

#### **1.3 Fassaden**

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

### **2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

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

Bei Geländeänderungen in Form von Grundstücksterrassierung sind Stützmauern in einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Der Abstand zwischen zwei Stützmauern hat min. 5 m zu betragen.

### **3. Einfriedungen**

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

### **4. Stützmauern**

Zum öffentlichen Straßenraum sind Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Stützmauern sind als Sichtmauerwerk, durch Sichtbetonkonstruktion oder durch Trockensteinmauern zu errichten wobei auch Gabionen zulässig sind.

Die Verwendung kleinformatiger Betonwerksteine wie z.B. Flor-Wall-Steine ist nur dann zulässig wenn diese verputzt und mit einem Farbanstrich versehen werden. Die Farbgestaltung ist dabei der Farbgebung der Fassaden der Hauptgebäude anzupassen.

## **B HINWEISE**

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe zu gegebener Zeit, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) 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.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger bzw. Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.
4. Sollten tatsächlich 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.
5. Hecken und Einfriedungen aus fremdländischen Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypressen usw.) sind weitestgehend zu vermeiden.
6. Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
7. 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.
8. 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.
9. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
10. Die Entwässerung wird im Trennsystem durchgeführt.
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. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.



13. In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.
14. Die Vernässung angrenzender Gebäude muss ausgeschlossen werden.
15. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen.
16. Aufgrund eines eventuell unzureichenden Druckes der Wasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Prüfung zur Errichtung hauseigener Druckerhöhungsanlagen empfohlen.
17. Dem Bauantrag sollte ein Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden, in welchem auch insbesondere Geländeänderungen dargestellt sind.
18. 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.
19. Hinsichtlich des Immissionsschutzes (insbesondere Lärm) ist zu gewährleisten, dass gegen den Baulastträger der K 50 keinerlei diesbezüglichen Forderungen gestellt werden, da der Bebauungsplan in Kenntnis der vorhandenen Kreisstraße aufgestellt wurde.
20. Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
21. 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.
22. Artenliste Bepflanzung  
Für die Pflanzungen sollen überwiegend Gehölze aus der folgenden Artenliste verwendet werden. Auf die erforderlichen Grenzabstände gemäß Nachbarrecht Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.

<b>Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung</b>	
Mindestgröße:	Hochstamm, 3 x 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

**Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung**

Mindestgröße:	Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm Stammbüsche, 3 x v., StU 12 - 14 cm
Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

**Artenauswahl der Strauchpflanzungen**

Mindestgröße:	2x verpflanzt, 3-5 Tr. Höhe: 60 - 100 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