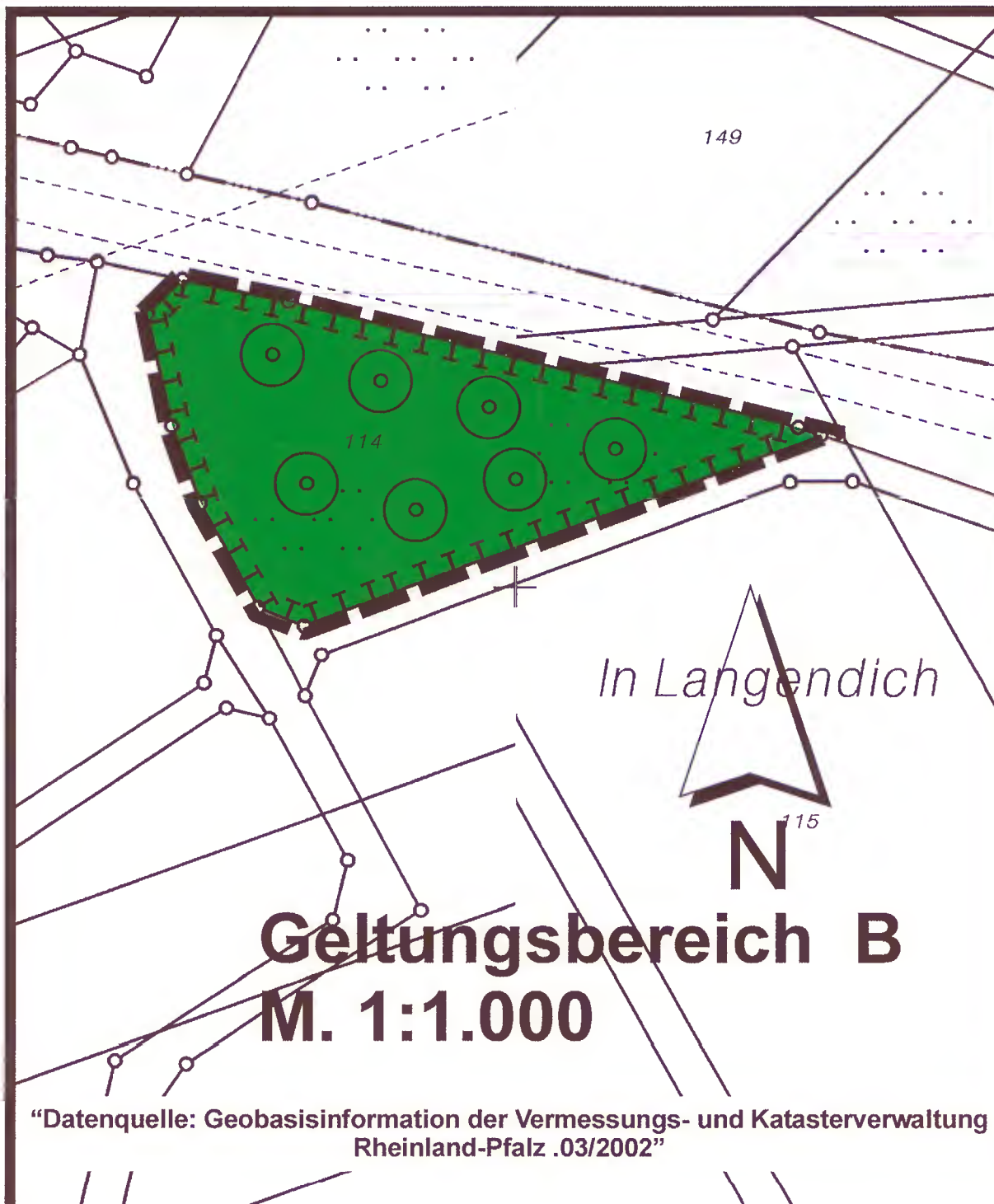
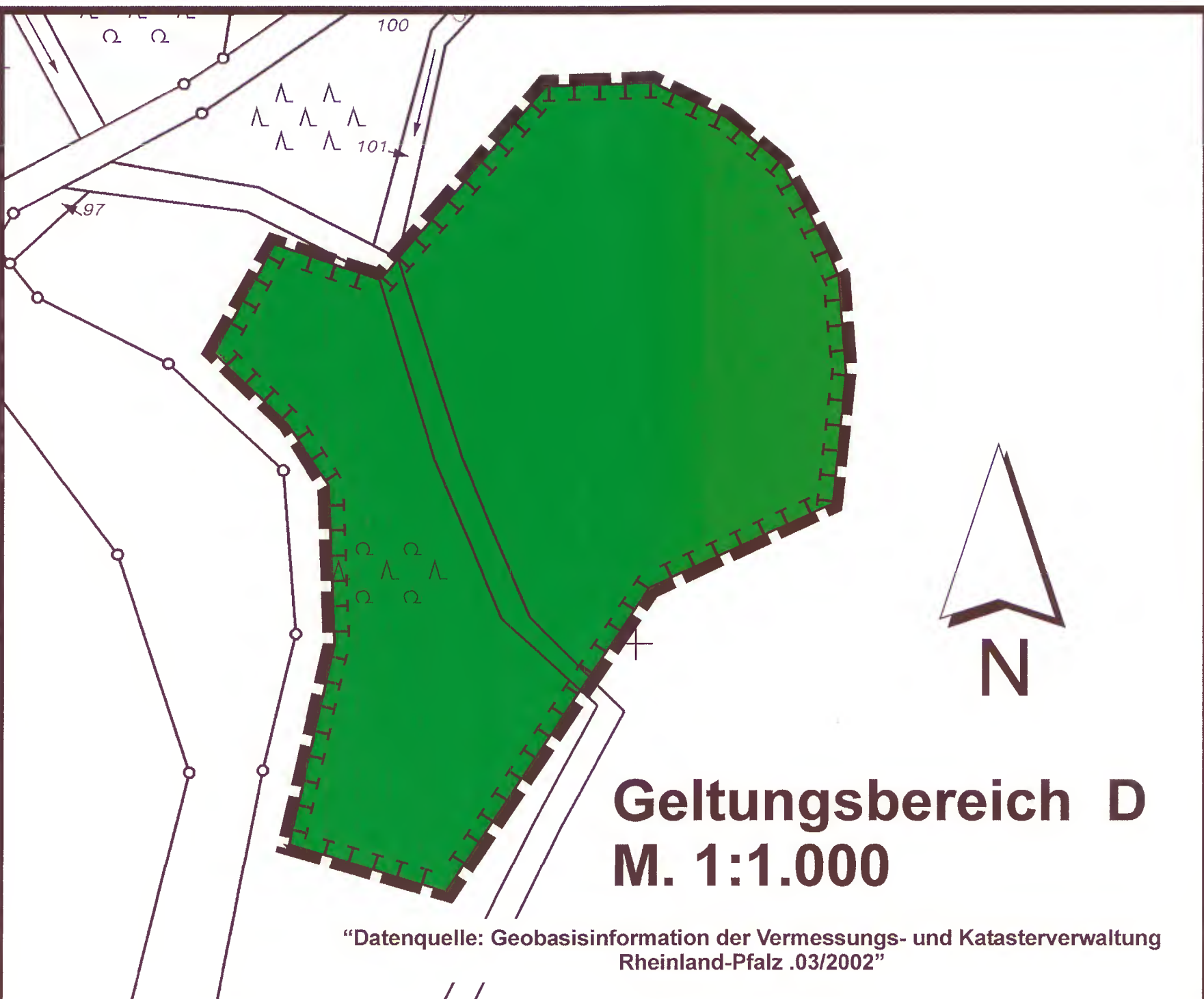
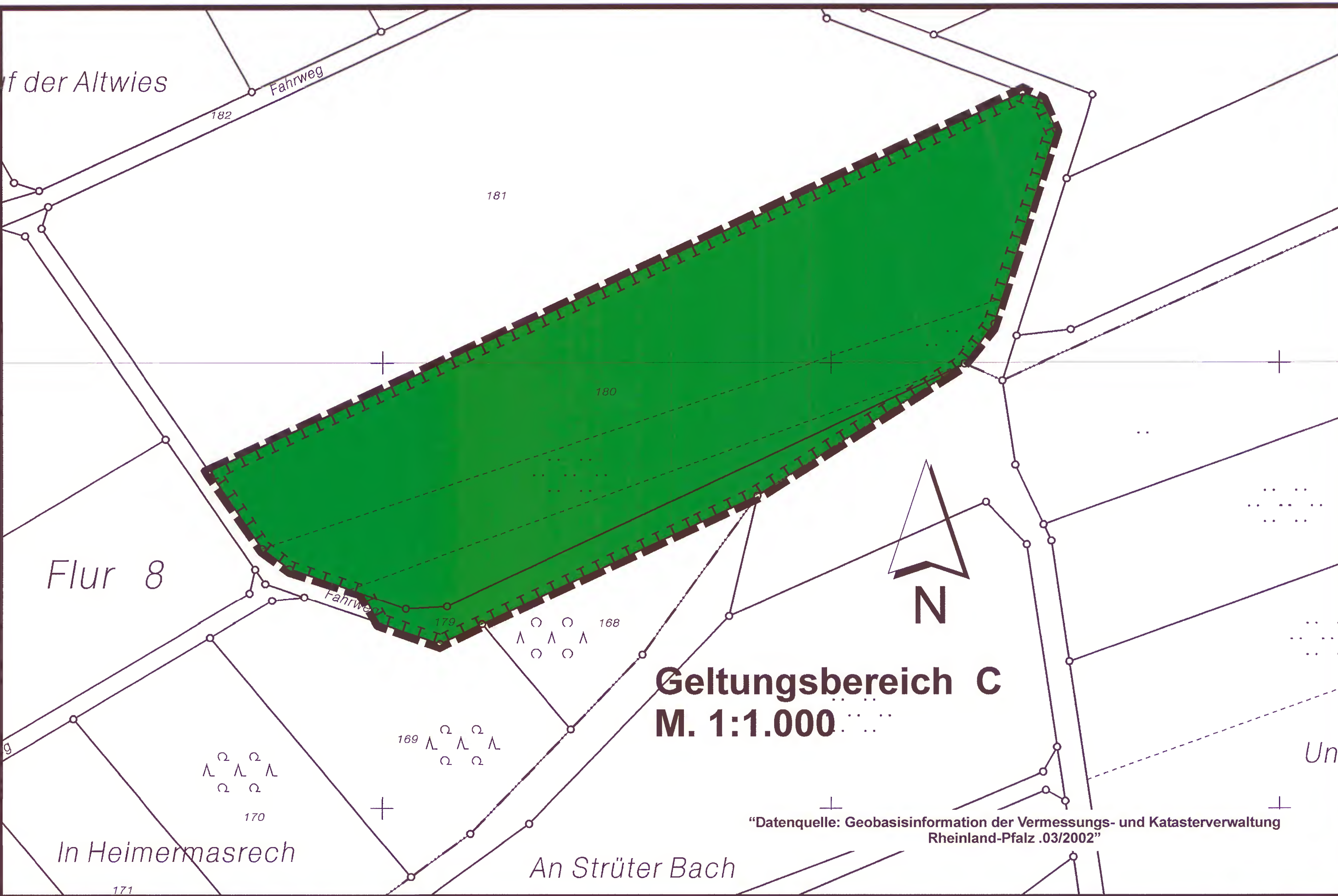
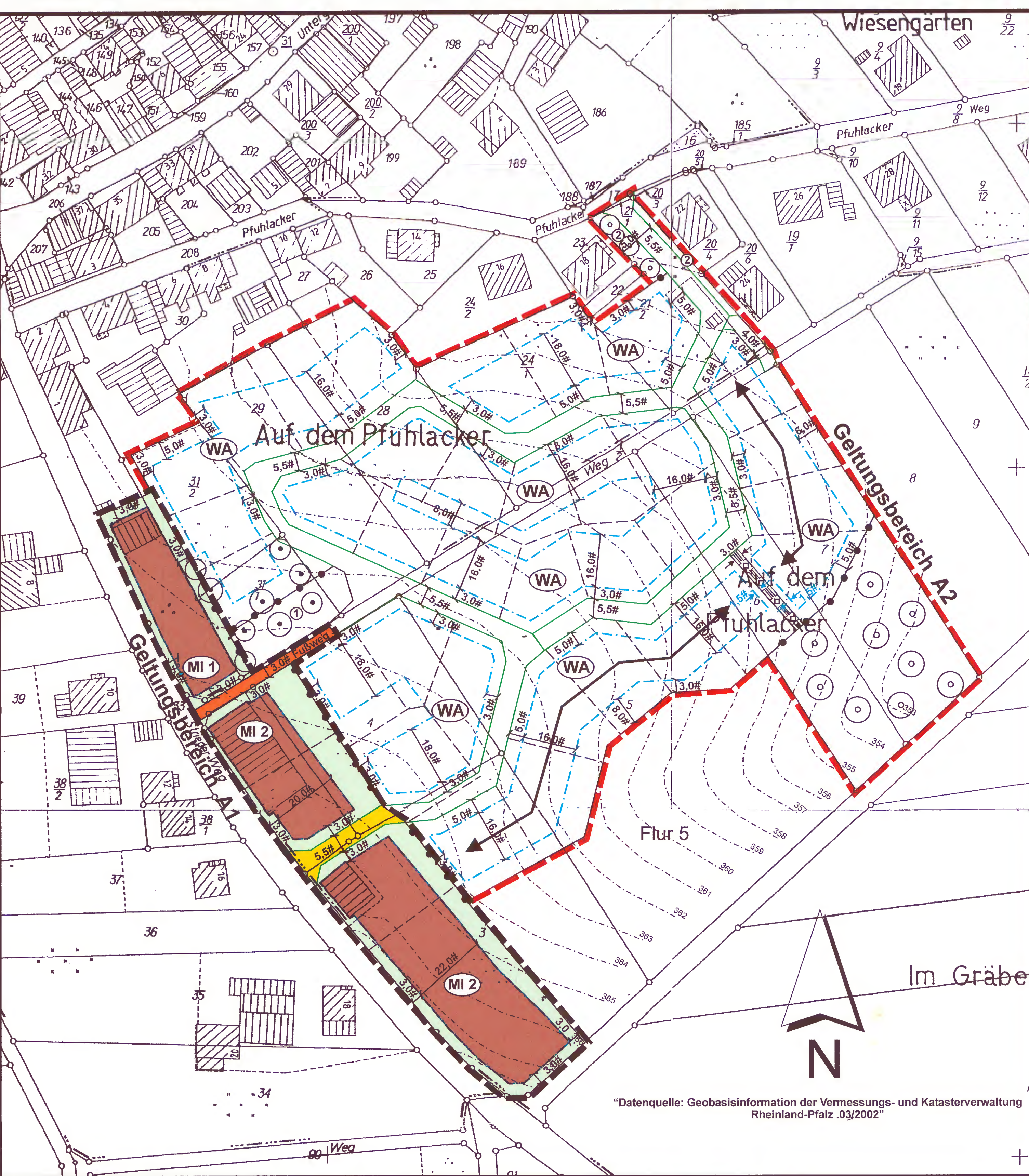
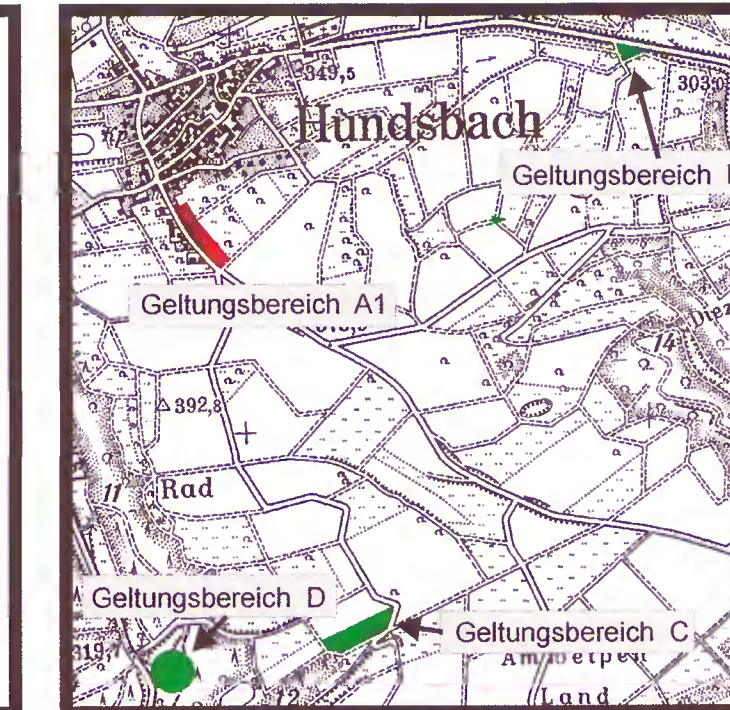


# Bebauungsplan der Ortsgemeinde HUNDSBACH

Teilgebiet "Auf dem Pfuhlacker", Flur 2, 5, 8 und 9

Geltungsbereiche A1 (1. Bauabschnitt), B, C und D

M. 1:1.000



## TEXTFESTSETZUNGEN

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 12) BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Vergnügungstätten i.S. des § 4a(3) Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind und ausnahmsweise zulässige Vergnügungstätten i.S. des § 4a(3) Nr. 2 außerhalb der durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Mischgebietes sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 15) u. § 16(1) Nr. 1 BauNVO.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO)

##### 2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird wie folgt festgesetzt:

MI 1-Gebiet: 0,35 / MI 2-Gebiet: 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 50% überschritten werden.

##### 2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

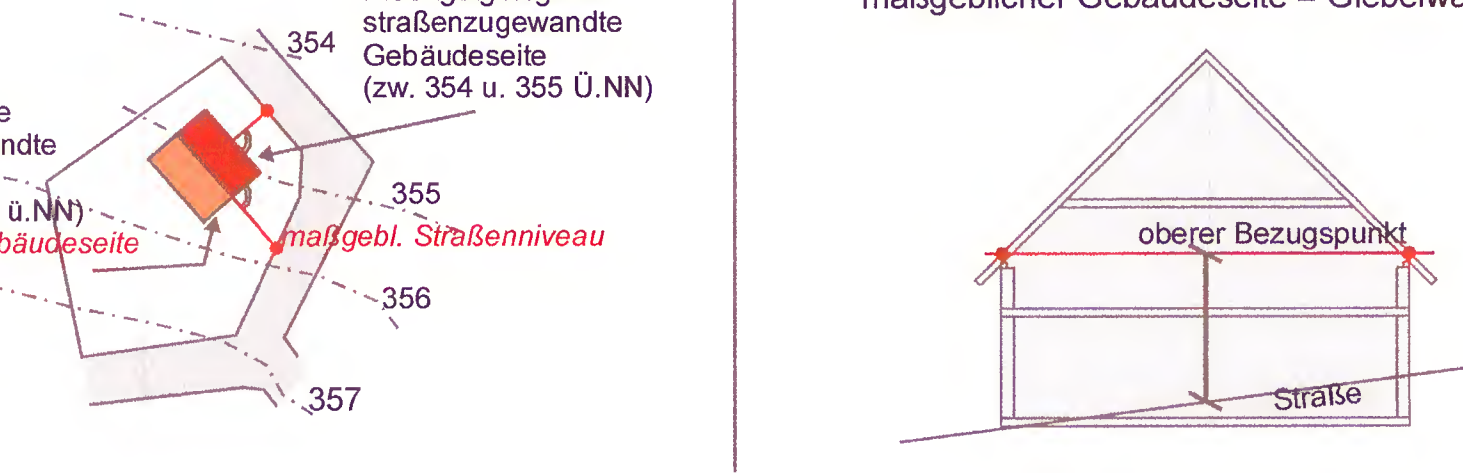
##### 2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

###### 2.3.1. Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) wird mit max. 6,50m festgesetzt. Sie ist zu messen in der Mitte der Straße zugewandten Gebäudelinie über angrenzendem Straßenniveau. Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

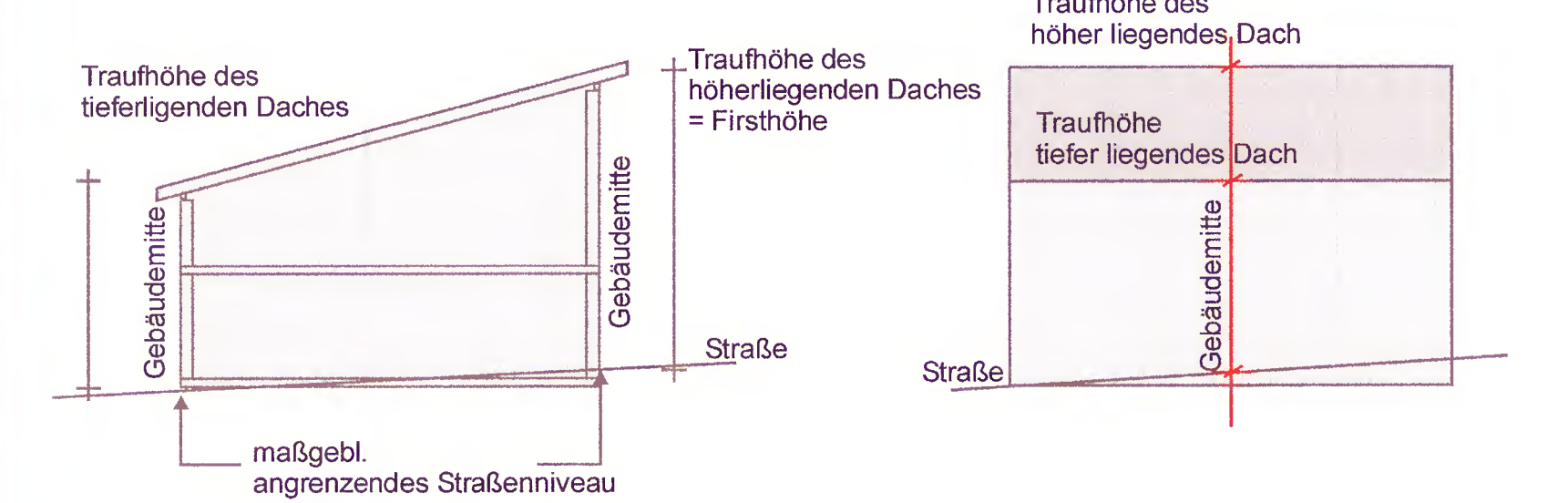
Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken ist die Traufhöhe in der Mitte der höchstgelegenen straßenzugewandten Gebäudelinie zu messen (Abb. 1). Sie bildet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Abb. 1



###### 2.3.1.1. Sonderregelung für Gebäuden mit Pultdächern

Bei Gebäuden mit Pultdächern darf die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut) des tiefer liegenden Daches 5,00m und des höher liegenden Daches max. 7,50m betragen. Sie sind zu messen in jeweiliger Gebäudemitte über angrenzendem Straßenniveau.



###### 2.3.2. Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe bzw. Oberkante (z.B. = höchster Punkt eines Tonnendaches) wird mit max. 10,0m festgesetzt. Sie ist in der Mitte der talseitigen Gebäudelinie über angrenzendem gewachsenen Erdreich zu messen.

Bei Gebäuden mit Pultdächern entspricht die Traufhöhe des höher liegenden Daches der Firsthöhe und darf analog max. 7,50m betragen. Sie ist in Gebäudemitte über angrenzendem gewachsenen Erdreich zu messen.

Dachaufbauten und zurückgesetzte Dächer/Wandflächen dürfen die festgesetzten Firsthöhen nicht überschreiten.

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

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1)6 BauGB)

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.

#### 5. Grünordnerische Festsetzungen - § 9(1)20 u. 25 BauGB i.V.m. § 88 (1) LBauO-

Es ist auf jedem baulich in Anspruch genommenen Grundstück wahlweise ein Obstbaum als Hochstamm oder ein heimischer Laubbau I. oder II. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten, bei den Grundstücken in Randlage zur offenen Landschaft vorzugsweise im hinteren Hausgartenbereich.

An Bäumen I. oder II. Ordnung sind vorzugsweise heimische Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste oder zumindest Kulturformen der genannten Arten zu verwenden. Als Obstbäume sind vorzugsweise alte Regionalorten zu wählen, wie sie beispielhaft ebenfalls in der nachfolgenden Pflanzenliste aufgeführt sind.

Mindest-Pflanzenqualitäten:  
Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.  
Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm,  
Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

#### 6. Öffentliche Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächen für Ersatzmaßnahmen) i.V.m. Anpflanzungen - § 9(1)20 u. 25a BauGB -

**Geltungsbereich B (Flurstück-Nr. 114, Flur 5, Gesamtgröße 1.747 m²)**  
Die Fläche ist gemäß der Beschreibung im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag als extensiv zu bewirtschaftende Wiese, vereinzelt mit standortgerechten Bäumen überstellt, herzustellen und zu pflegen. Am nördlichen Rand der Fläche ist weiterhin ein 3-reihiger Gehölzstreifen aus Landschaftssträuchern vorzugsweise aus der beigefügten Pflanzenliste zu errichten.

**Geltungsbereich C (Flurstück-Nr. 179 tw. u. 180, Flur 8, Gesamtgröße ca. 9.756 m²; als Kompensation anerkannt 3.494 m²)**  
Die Fläche ist gemäß der Beschreibung im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag als mageres, extensiv zu bewirtschaftendes Grünland mit Halbtrockenrasen-Beständen herzustellen und zu pflegen. Dazu sind - in enger Kooperation mit dem zuständigen Forstrevier - zunächst dem Entwicklungsziel abträgliche Gehölze zu roden.

**Geltungsbereich D (Flurstück-Nr. 98 tw. u. 104, Flur 9, Gesamtgröße ca. 6.100 m²)**  
Die Fläche ist gemäß der Beschreibung im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag in enger Kooperation mit dem zuständigen Forstrevier als naturnahe Laubmischwaldfläche herzustellen. Dazu sind zunächst die standortfremden Nadelholzbestände in der Aue zu beseitigen. Die Fläche ist, nach einer Initialpflanzung standortgerechter Gehölze, sich selbst zu überlassen, lediglich alle 3-5 Jahre sind auf der Fläche auftretende Nadelhölzer zu beseitigen.

**Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB sowie § 135 a und b BauGB)**  
Alle Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB, sowie alle Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a in den Geltungsbereichen B, D und C werden den öffentlichen und privaten Grundstücken, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, in folgenden Anteilen zugeordnet:

Anteil gemeindliche Erschließungsanlagen:	1,36 %
Anteil private Grundstücke:	21,04 %

## Hinweis:

Die in den Geltungsbereichen B, C und D festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen bzw. die Maßnahmen selbst kompensieren den Eingriff in Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan für das Gesamtgebiet "Auf dem Pfuhlacker" (Geltungsbereich A1 und A2) vorbereitet wird. Zur Kompensation des Eingriffs durch den 1. Bauabschnitt werden hingegen lediglich 22,4% der Maßnahmen als Ausgleich erforderlich. Der verbleibende Anteil (77,6%) ist dann als landschaftspflegerische Ausgleich bei Realisierung des Gesamtgebietes (Geltungsbereich A1 und A2) abrufbar bzw. kann bei Nicht-Realisierung des Gesamtgebietes dem Okokonto gutgeschrieben werden.

Die auf Grund der genannten Festsetzungen entstehenden Kosten werden entsprechend einer zu erlassenden gemeindlichen Satzung gemäß § 135c BauGB in Höhe des angegebenen Anteils von den Eigentümern der privaten Grundstücke erhoben, denen die Festsetzungen zugeordnet sind. Als Verteilungsmaßstab wird, gemäß § 135 b BauGB, die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen herangezogen.

#### 7. Böschungen (Flächen) soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind - § 9(1)26 BauGB -

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anliegers zu belassen und von diesem zu düden. Die genauen Abmessungen und Böschungstiefen bleiben dem Straßeneingriff vorbehalten.

#### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) u. (6) LBauO-

##### 1. Dachneigung / Dachform

Die Hauptgebäude sind mit geeigneten Dächern zu versehen. Die Mindestdachneigung beträgt 15°. Zulässig sind außerdem Tonnendächer. Die Festsetzung der Mindestdachneigung ist hierbei nicht anzuwenden.

##### 2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen gärtnerisch als Ziel- und / oder Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten, sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

##### 3. Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der Straße, im nicht überbaubaren Bereich zwischen Straßen zugewandter Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, dürfen max. 1,0m hoch sein. Bezugsfläche ist das jeweils angrenzende Straßenniveau.

##### 4. Gestaltung von Garagen

Garagen sind in Massiv- oder Holzbauweise zu errichten.

##### 5. Zahl der notwendigen Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.

## HINWEISE, ohne Festsetzungscharakter

Funde i.S.d. § 16 DSchPHG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPHG).  
Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPHG).

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

Auf die Aussagen des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages zum Schutz von Boden und Grundwasser, zu sonstigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zu den sonstigen vorgeschlagenen landschaftspflegerischen Maßnahmen (Pflanzungen, Ansaaten etc.) wird hingewiesen. Der landschaftspflegerische Planungsbeitrag wird zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Verbandsgemeinde Meisenheim zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereitgehalten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaustrub aus anfallenden Bauarbeiten zur gründerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Bei Einfriedigungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten.

Die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig und erwünscht. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 50 cm über die Dachhaut hinausragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes mit ca. 1,5m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit RWE begonnen werden.

#### Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB im öffentlichen und privaten Raum

<b>a) Bäume</b> <b>Bäume I. Ordnung</b> Fagus sylvatica - Rotbuche Fraxinus excelsior - Esche Juglans regia - Walnuss Quercus robur - Stieleiche Salix alba - Silber-Weide Salix fragilis - Bruch-Weide Salix rubens - Fahl-Weide Tilia cordata - Winterlinde Tilia platyphyllos - Sommerlinde Ulmus carpinifolia - Feldulme	<b>Bäume II. Ordnung</b> Acer campestre - Feldahorn Alnus glutinosa - Schwarzerle Carpinus betulus - Heistehche Malus sylvestris - Wildapfel Prunus avium - Vogelkirsche Prunus padus - Traubeneiche Pyrus pyralis - Wildbirne Sorbus aria - Mehlbeere Sorbus aucuparia - Eberesche Sorbus domestica - Speierling Sorbus torminalis - Elsbeere
---	---

<b>b) Landschaftssträucher</b> Berberis vulgaris - Berberitze Cornus sanguinea - Roter Hartweigel Corylus avellana - Walnuss Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn Crataegus oxyacantha - Zweigriff. Weißdorn Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare - Rainweide Loniceria xylosteum - Heckenkirsche Prunus mahaleb - Weichselkirsche Rhamnus cathartica - Kreuzdorn	Rhamnus frangula - Faulbaum Ribes alpinum - Johannisbeere Rosa arvensis - Feldrose Rosa canina - Hundrose Rosa rubiginosa - Weinrose Rosa pimpinifolia - Bibernelle Saxifraga oppositifolia - Grau-Weide Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Viburnum lantana - Wolliger Schneeball Viburnum opulus - Wasserschneeball
---	---

<b>c) Obstbäume</b> Apfel: (Sämling; vorzugsweise Sämling der Sorten "Graham's Jubiläum" und "Bitterfelder") Bohnapfel Roter Boskoop Scharfapfel Birn: (Sämling; vorzugsweise Sämling der "Kirchensaller Mostbirne") Alexander Lucas Gute Luise Pflaumen: (Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage) Hauszweitsche Lützelscher Frühzweitsche Kirschen: (auf Vogelkirschen-Sämling) Geißelapfel Schneider's Späte Knoopelkirsche Frühe Rote Meckenheimer Mirabellen, Renekloden: (Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage) Nancy mirabelle oder vergleichbare Regionalorten.	Winterrambur Rote Sternennette Hauxapfel Hauxapfel Pastorenbirne Clapps Liebling Ortenauer Bühler Frühzweitsche Hausmüllers Mitteldicke Heddlinger Riesenkirsche Bühners rote Knoopelkirsche Große Grüne Reneklade Reneklade aus Oullins
---	--

Mindest-Pflanzenqualitäten (falls nicht anders angegeben):  
- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm  
- Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm  
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Die Kompensationsmaßnahmen im öffentlichen Raum (auf den Grundflächen des Baugebietes, in der Rückhaltezone am Südostrand sowie auf den Ersatzflächen sind möglichst unmittelbar nach Abschluss der Erschließungsarbeiten, spätestens aber in der dem ersten Baueingriff folgenden Pflanzperiode durchzuführen, die Maßnahmen im privaten Bereich in der Pflanzperiode, die dem Einzug folgt.

## PLANZEICHEN

- Grenze räumlichen Geltungsbereiches
- Straßenbegrenzungslinien
- MI Mischgebiet, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)
- Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)
- nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9(1)11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg (§ 9(1)11 BauGB)
- Öffentl. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)
- Höhenlinien
- Vermaßung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom ... 11.09.2004

Der Ortsbürgermeister

1. Offenlage  
Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom ... 12.05.2004 ... in der Zeit vom ... 12.05.2004 ... bis einschließlich ... 12.05.2004 ... nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen.

Der Ortsbürgermeister

2. Offenlage  
Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat vom ... 12.05.2004 ... in der Zeit vom ... 12.05.2004 ... bis einschließlich ... 12.05.2004 ... nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegen.

Der Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ... 12.05.2004 ... vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Der Ortsbürgermeister  
Ausfertigungsvermerk:  
Der Bebauungsplan wird hiemit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Ort, Datum  
Hundsbach, 18.06.2004

Unterschrift (Amtsbezeichnung)  
Ortsbürgermeister  
In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom ... 18.06.2004 ...

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I Nr. 26 S. 124 vom 09.05.2005).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - BauNutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.05.2005 (GVBl. vom 24.05.2005, S. 154).
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 2002 i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
- § 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.10.2005 (GVBl. S. 387).
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) geändert durch Artikel 41 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304).
- § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.06.2005 (BGBl. 2005, Teil I Nr. 37, S. 1757).