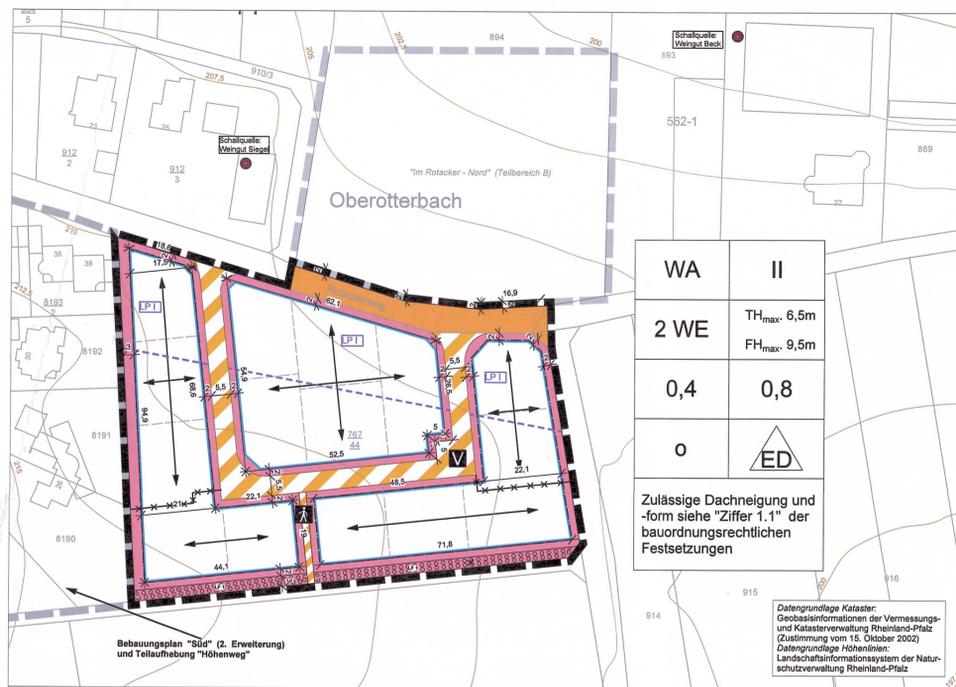


# Bebauungsplan "Im Rotacker - Süd"

# Oberrotterbach



## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)
  - 0,8 Geschossflächen als Höchstgrenze (GFZ)
  - TH<sub>max.</sub> ... m Maximal zulässige Traufhöhe in Meter
  - FH<sub>max.</sub> ... m Maximal zulässige Firsthöhe in Meter
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (als römische Ziffer)
- Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**
  - ED Bauweise: Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Überbaubare Grundstücksfläche: = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - Stellung baulicher Anlagen: Hauptfrüchtigung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: hier "Fußweg"
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (LF 1)
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Grenze des Bebauungsplans "Süd" (2. Erweiterung) und Teilaufhebung "Höhenweg"
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
  - Abgrenzung unterschiedliche Hauptfrüchtigung

- 7. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes**
  - Gebäude
  - Grundstücksgrenze
  - Flurstückennummer
  - Maßlinie, Maßzahl (in Meter)
  - Schallquelle/ Bestand
  - Höhenlinien (in Meter)

## Lageplan



## Textliche Festsetzungen

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung getroffen:

Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)**

Gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wie folgt festgesetzt:

Allgemeine Wohngebiete (WA): 0,4
  - Geschossflächenzahl (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)**

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wie folgt festgesetzt:

Allgemeine Wohngebiete (WA): 0,8
  - Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet auf maximal zwei Geschosse festgesetzt.
  - Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

Höhenbezugspunkt für die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) liegt auf der Hinterkante des Gehweges der angrenzenden Straße und in der Mitte der Projektion der seitlichen Begrenzungswände des Gebäudes.

Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß vom Höhenbezugspunkt und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Die maximale Traufhöhe beträgt 6,50 m. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m.
- Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

Für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dabei sind, entsprechend des Eintrages in die Nutzungsschablone, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
  - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie werden der maximalen GRZ von 0,4 angerechnet.

- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfrüchtigungen sind einzuhalten.
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

Garagen sind mindestens 5,00 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum bzw. der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung mit der Einfahrt über das Grundstück zu errichten. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude - auch wenn diese außerhalb der überbaubaren Fläche liegen - zulässig. Die durch Garagen versiegelte Fläche wird der GRZ von 0,4 mit angerechnet. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
  - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Die in der Planzeichnung dargestellte „Planstraße“ wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Es ist außerdem daran anschließende Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.
  - GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)**
    - Anpflanzungen**

Für alle Anpflanzungen gilt: Es sind vorzugsweise die Arten der Empfehlungsliste zu verwenden. Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Beginn der Baumaßnahmen auszuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Verluste durch Abgang oder Beschädigung sind innerhalb von 2 Jahren zu ersetzen. Die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen hat, soweit nicht zwingende Gründe dagegen sprechen, nach den FLL-Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu erfolgen.
    - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

**Für private Flächen:**

**Gehölzstreifen entlang der südlichen Gebietsgrenze (LF 1)**

Auf den im Bebauungsplan mit einer Anpflanzbindung festgesetzten Flächen (LF 1) ist eine mindestens einreihige Ortsrandhecke aus heimischen Gehölzen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf maximal 1,50 m betragen. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 3 verschiedene heimische Gehölzarten für die Hecke zu verwenden. Die Sträucher sind einzeln oder in Gruppen von bis zu 3 Stück zu pflanzen. Mindestgröße der Sträucher: Strauch 2xv 60-100 cm. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Koniferen sind nicht zulässig. Innerhalb des festgesetzten Grünstreifens sind bauliche Anlagen unzulässig - auch nach LBauO genehmigungsfreie Anlagen.

Die Hecken müssen ihrem natürlichen Habitus entsprechend freiwachsen. Die Pflanzen müssen nur schonend und arttypisch zurückgeschnitten werden (kein Formschnitt). Ein „Auf-den-Stock-setzen“ soll nur alle 8-10 Jahre, zeitlich und räumlich versetzt, erfolgen. Es dürfen bei einem Pflegegang maximal 50 % der Gehölze zurückgeschnitten werden. Die Pflege der Gehölze und des

Gehölzsaumes muss extensiv erfolgen, ohne Einsatz von Dünger oder Herbiziden.

### Einzelbäume auf den Grundstücken

Auf allen Baugrundstücken ist jeweils ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestgröße H. 2xv. Stu 14-16. Alternativ können Obstbäume angepflanzt werden. Größe mind. 10-12. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen.

### VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONS-SCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Zum Schutz der künftigen Bewohner des Planbereichs innerhalb ihrer Wohnungen vor von außen eintretendem Lärm sind in der DIN 4109-1: 2018-01, Schallschutz im Hochbau - Teil 1, Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgelegt. Diese Anforderungen sind unabhängig von der Gebietsart, in der das Bauvorhaben gelegen ist. Kenngröße der mittleren Luftschalldämmung der Außenbauteile eines Raumes ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R_{w,ges}$  der Fassadenfläche.

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm werden Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“  $L_a$  zuzuordnen sind.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB)
I	61-65

Im Bebauungsplan wurden - entsprechend den Ergebnissen des Schallgutachtens - der Lärmpegelbereiche (LP I) im Plangebiet festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind die Außenbauteile nach den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszubilden.

Aus den Ergebnissen des Schallgutachtens ergeben sich weiterhin nach den Bestimmungen der DIN 4109-1: 2018-01, Schallschutz im Hochbau, bei einem Flächenverhältnis

$$\text{Raumaußenfläche } S_g : \text{Raumgrundfläche } S_G = 0,8$$

die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße erf.  $R_{w,ges}$  der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an den einzelnen Gebäudefronten einer möglichen Wohnbebauung. Die verschiedenen Möglichkeiten der Planfälle sind in den Hinweisen dieses Bebauungsplans und im Schallgutachten nachzulesen.

Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens ist die Belastung der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) unerheblich, da der Beurteilungspegel/Tag des Verkehrslärms auf der Terrasse, dem Balkon, den Immissionsrichtwert/Tag von 55 dB(A) nicht überschreitet. Das bedeutet, wenn die Außenwohnbereiche, die Terrassen oder Balkone, einer möglichen Wohnbebauung von den Emissionsquellen abgewandt angeordnet werden, ist eine unzulässige Beeinträchtigung der Erholung, verursacht durch den Straßenverkehrslärm, auszuschließen.

Konkrete Maßnahmen zum Schutz sind dem - dem Bebauungsplan beigelegten - Schallgutachten zu entnehmen.

## Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Ortsgemeinde hat in seinen Sitzungen am 24.08.2017 sowie 25.01.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die **Aufstellung** dieses Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 27.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die **öffentliche Auslegung** (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplans wurde am 23.08.2018 beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ebenfalls am 27.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan hat vom 04.04.2019 bis einschl. 03.05.2019 öffentlich ausgelegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.04.2019 über die Auslegung benachrichtigt. Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden in den Ratssitzungen am 21.05.2019 sowie 18.06.2019 behandelt.
- Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Oberrotterbach hat diesen Bebauungsplan am 18.06.2019 gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem landespflegerischen Planungsbeitrag als **Satzung** i.V.m. der Satzung über die örtlichen (gestalterischen) Bauvorschriften nach § 88 LBauO beschlossen.

4. Hiermit wird der Bebauungsplan **ausgefertigt**.

Ausfertigung: 1. ....

Oberrotterbach, den 18.07.2019

(Oerther)  
Ortsbürgermeister

5. Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 24.06.20 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).

## Rechtsgrundlagen

### 8. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum und den benachbarten Grundstücken sind maximal bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

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

#### 1.1 Dachform, Gestaltung, Material und Farbe

Die Gebäude sind mit geneigten Dächern von 30° bis 45° Neigung zu versehen. Dabei sind Pultdächer ohne Höhenversatz und nach innen geneigte Dächer unzulässig.

Dachformen und Dachneigung bei Nebengebäuden und Garagen können von denen des Hauptgebäudes abweichen.

Dachaufbauten sind nur bis zu 1/3 der Dachbreite zulässig.

Die Dacheindeckung darf nur in rotem oder rotbraunem Material ausgeführt werden.

#### 1.2 Fassadenstil, Fassadenmaterial und Struktur

Äußere Wandverkleidungen aus glasiertem Material sind nicht zulässig.

Für die Farbgestaltung dürfen kein reines Weiß und keine reinen Bunttöne, also keine grellen Farben, verwendet werden.

#### 1.3 Einfriedungen

Im Plangebiet sind im Vorgartenbereich (parallel zur Straße sowie seitlich bis zur Fassade) Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Alle übrigen Einfriedungen sind bis zu 1,50 m Höhe zulässig. Werden Hecken als Einfriedungen verwendet, sind diese bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

#### 1.4 Vorgärten

Die Vorgartenflächen dürfen durch Zufahrten, Zugänge, bauliche Anlagen und Lagerflächen maximal zu 50 % versiegelt werden. Die restliche Vorgartenfläche ist zu begrünen. Begrünung bedeutet, dass mindestens 75 % dieser Fläche mit Pflanzen (Stauden, Sträucher, Bäume) belegt ist. Eine Mindestbegrünung mit Rasen ist ebenfalls zulässig. Als Versiegelung zählen neben Pflaster-, Rasenpflaster- und wassergebundenen Flächen, auch sogenannte "Kies- und Splittbeete", sofern der sichtbare, flächig aufgetragene Steinanteil, nicht mehr als 25 % der gesamten Vorgartenfläche ausmacht.

## Örtliche Bauvorschriften

### 1. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE NACH § 47 LBAUO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) je Wohneinheit als nicht gefangene Stellplätze herzustellen sind.

**PLANUNGSBÜRO WOLF**  
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf  
Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.  
Weberstraße 27  
67655 Kaiserslautern  
Tel.: 06 31 / 36 05 80-0  
Fax: 06 31 / 36 05 80-2  
e-mail: planungsbuero-wolf@t-online.de

Auftraggeber: <b>OG Oberrotterbach</b>		059-005	
Projekt/Maßnahme/Objekt: <b>Bebauungsplan "Im Rotacker - Süd"</b>			
Inhalt: <b>Rechtsplan</b>			
Phase: <b>Beschlussfähige Planfassung</b>			
gez./gepr./geänd./Datum MH/WO 08/18 KH 08/19	Maßstab: <b>1:1000</b>	Projekt-Nr. <b>502-2</b>	