



**GEMEINDE ENKENBACH-ALSENBORN**  
**VERBANDSGEMEINDE ENKENBACH-ALSENBORN**

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **„ERZKIEFERN“**

**Textliche Festsetzungen**  
**Begründung**  
**Landespflegerischer Planungsbeitrag**

**Satzungsexemplar**

**November 1999**

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den landespflegerischen Planungsbeitrag.

**Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137)
  - **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)
  - **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 466)
  - **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
  - **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
in der Fassung vom 24. November 1998
  - **Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfIG)**  
in der Fassung vom 05. Februar 1979, zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280)
  - **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**  
in der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBl. 1991, S. 11, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 5. April 1995 GVBl. S. 69)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturgüter (DSchPflG)**  
vom 23.03.1978, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Anpassung und Ergänzung von Zuständigkeitsbestimmungen vom 06.07.1998

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

##### 1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

##### 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet auf maximal 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im allgemeinen Wohngebiet nach § 19 Abs. 4 BauNVO zur Begrenzung der Bodenversiegelung nicht zulässig.

##### **Ausnahmen:**

Bei Hausgruppen und vergleichbaren flächensparenden Bauweisen ist eine Überschreitung der GRZ um 0,1 zulässig.

##### 1.2.2 Geschoßflächenzahl (§§ 17, 20 BauNVO)

Die Obergrenzen der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind dem Nutzungsschabloneeintrag in der Planzeichnung zu entnehmen. Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume mitzurechnen.

Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO sind unterirdische Garagengeschosse nicht auf die GFZ anzurechnen.

### 1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag als Höchstmaß festgesetzt.

### 1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

#### 1.2.4.1 Firsthöhen

Die Firsthöhe der Gebäude wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag bzw. dem Eintrag in das betreffende Baufenster als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

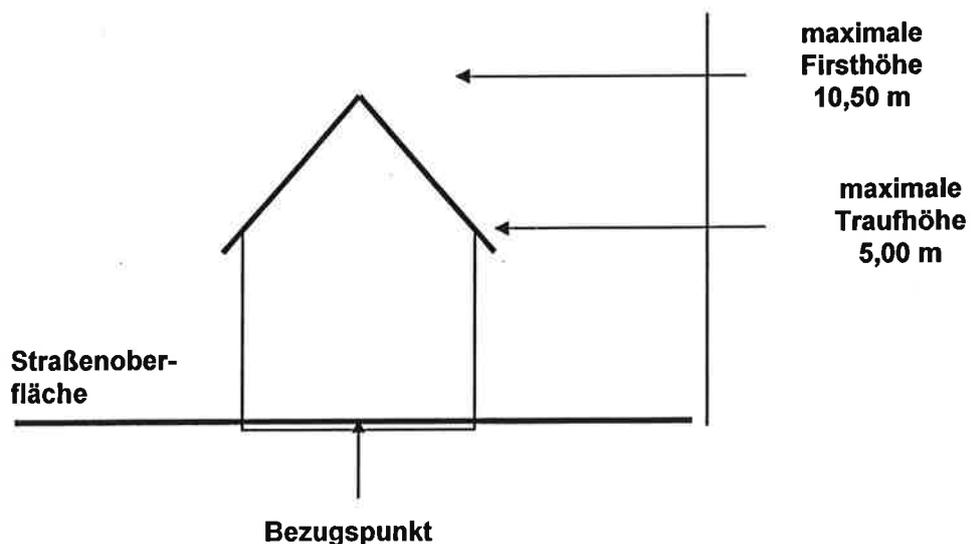
Die festgesetzte Firsthöhe darf mit untergeordneten Bauteilen wie Schornsteinen oder Antennen überschritten werden.

#### 1.2.4.2 Traufhöhen

Die Traufhöhe der Gebäude wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag bzw. dem Eintrag in das betreffende Baufenster als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt).

#### Ausnahmen:

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprünge um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.



### **1.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

### **1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

Auf den in der Planzeichnung mit 1 gekennzeichneten Flächen gilt die offene Bauweise. Gemäß Planeinschrieb sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Auf der in der Planzeichnung mit 2 gekennzeichneten Fläche gilt die offene Bauweise. gem. Planeinschrieb sind hier Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

#### **1.4.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

##### **Ausnahmen:**

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise um bis zu 2 m durch Tiefgaragen überschritten werden.

#### **1.4.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Abstandsflächen zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 20 m<sup>2</sup>.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **1.4.4 Stellung der Garagen und Stellplätze**

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig..

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Zur optimalen aktiven oder passiven Nutzung von Solarenergie kann die festgesetzte Hauptfirstrichtung soweit gedreht werden, daß eine nach Süden ausgerichtete Dachfläche entsteht. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

## **1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

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

### **1.6.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen o.ä.) Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden.

### **1.6.2 Waldsaum**

Der 10 m breite Randstreifen im Norden und Osten des Plangebietes ist als Waldsaum zu entwickeln.

Dazu sind die dort vorhandenen Bäume teilweise zu roden und durch Sträucher zu ersetzen.

Unmittelbar angrenzend an die rückwärtigen Grenzen der bebaubaren Grundstücke ist eine Befahrungsmöglichkeit mit forstwirtschaftlichem Gerät in einer Breite von 3,00m vorzusehen.

## **1.7 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

### **1.7.1 Pflanzenauswahl**

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Listen oder vergleichbar zu wählen.

### **1.7.2 Private Freiflächen**

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je 200 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig. Im Vorgartenbereich ist mindestens ein Laub- oder Obsthochstamm 2. Ordnung zu pflanzen. Werden vorhandene Bäume auf dem Baugrundstück erhalten, können diese angerechnet werden. Dies gilt auch für vorhandene Kiefern.

### **1.7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Im Norden und Osten des Plangebietes wird ein jeweils 5,00 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

An den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft ist ein mind. dreireihiger Pflanzstreifen im Raster 1,5 x 1,5 m anzulegen. Es sind Pflanzen aus der beiliegenden Empfehlungsliste zu verwenden. Je 10,00 lfm ist mindestens ein Baum 2. Ordnung anzupflanzen und zu erhalten.

### **1.7.4 Öffentliche Verkehrsflächen**

Auf der öffentlichen Verkehrsfläche ist im Bereich des Wendehammers ein hochstämmiger Laubbaum aus den beiliegenden Pflanzenlisten zu pflanzen. Dabei ist als Mindestpflanzqualität Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm zu verwenden.

Die Pflanzfläche soll einen Mindestradius von 1,00 m aufweisen.

### **1.8 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

## **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO**

#### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 (1) Nr. 1. LBauO**

##### **2.1.1 Dachformen und Dachneigung**

Untergeordnete Nebengebäude, Betriebsgebäude und Garagen sind nur mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach (Dachneigung 0°-8°) zulässig. Geneigte Dächer bei diesen Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 20° zu versehen.

Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude nur mit Satteldach, gegenläufigem Pultdach oder Krüppelwalmdach zulässig. Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt zwischen 35° und 48°. Bei Dachaufbauten darf die Dachneigung 25° nicht unterschreiten.

Doppelhäuser oder Hausgruppen sind in ihrer Dachneigung aneinander anzupassen.

##### **2.1.2 Materialien im Dachbereich**

Innerhalb des Baugebietes sind als Dachmaterial lehmgelbe, rote bis rotbraune Dachmaterialien zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte (unabhängig vom Farbton), dunkelbraune, schwarze und graue Dacheindeckungen sowie Schiefer.

Empfohlen werden rote bis rotbraune Tonziegel. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

##### **2.1.3 Belichtung des Dachraumes**

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

##### **2.1.4 Doppelhäuser / Hausgruppen**

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Form, Farbe und Material einander anzupassen. Dies gilt insbesondere für Dachneigung, Farbe der Dacheindeckung, Gebäudehöhe und Fassadenmaterial.

##### **2.1.5 Gestaltung der Vorgärten**

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig. Im Vorgarten ist jeweils ein Baum 1. oder 2. Ordnung aus beiliegenden Empfehlungslisten zu pflanzen.

Sofern ein Baum aus dem Bestand im Vorgartenbereich dauerhaft erhalten wird, kann dieser angerechnet werden.

### **2.1.6 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen**

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 und mit einer Böschungsneigung von max. 1 : 2,5 zulässig. Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 3 m untereinander einhalten.

Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen.

### **2.1.7 Einfriedungen**

An den nördlichen Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig. An den südlichen Grenzen der Grundstücke, die nördlich der Erschließungsstraße liegen, sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig.

### **2.1.8 Mülltonnenstandplätze und Müllbehälter**

Freistehende Müllschränke sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Müllschränke sind zu begrünen oder durch Mauern, Palisadenkonstruktionen oder dichte Hecken abzuschirmen..

## Hinweise:

### **Ordnungswidrigkeiten § 89 LBauO**

Ordnungswidrig im Sinne des § 88 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB**

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

### **Fassadenbegrünung**

Die rückwärtigen und seitlichen, nicht angebauten Garagenwände sollen mindestens zu 50 % mit kletternden oder rankenden Pflanzen begrünt werden. Bei der Fassadenbegrünung soll je 2 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze vorgesehen werden. Den einzelnen Pflanzen sollte ein Pflanzloch von mindestens 0,75 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt werden. Grenzen Garagenwände an den öffentlichen Straßenraum kann das Pflanzloch im öffentlichen Raum zugelassen werden.

### **Dachbegrünung**

Die Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis zu 8° sollten dauerhaft mit geeigneten Pflanzen zu begrünen.

### **Oberflächenwasser**

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren. Dazu sollten auf dem Grundstück Rückhaltegräben oder Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche hergestellt werden. Die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei. Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muß dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

### **Baugrund**

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden. Zum Schutz vor Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszuführen.

### **Freiflächenplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

### **Archäologische Funde**

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutagekommender archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

### **Grenzabstände von Pflanzen**

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten §§ 44 bis 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

### **Straßenbeleuchtung**

Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

### **Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen**

Verwertbare Bauabfälle sind wiederzuverwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

### **Schutz des Mutterbodens**

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

### **Brandschutztechnische Hinweise**

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Hydranten sind in Abständen von etwa 100 m so anzuordnen, daß der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt.

Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmemöglichkeiten, z.B. Löschwasserteiche, offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter, entnommen werden, sofern diese Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen. Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfung- und Rettungsgeräte vorzusehen.

Bei der Bemessung dieser Flächen ist sinngemäß die Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr.4/1988 „Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfung- und Rettungsgeräten auf Grundstücken“ anzuwenden.

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO hat der Rat der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn am 15.09.1999 örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie die Gestaltung von Einfriedungen als Satzung beschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO wurde diese örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Enkenbach - Alsenborn , den 07. 2. 00.....



  
Rudi Müller, Ortsbürgermeister

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Erzkiefern" hat der Rat der Gemeinde Enkenbach – Alsenborn gem. § 19 Abs. 1 BauGB am 15.09.1999 folgenden Satzungstext beschlossen: "Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Erzkiefern" bedarf die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde."

Enkenbach - Alsenborn , den 07. 2. 00.....



  
Rudi Müller, Ortsbürgermeister

Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Erzkiefern" der Gemeinde Enkenbach Alsenborn. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 15.09.1999 vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Enkenbach - Alsenborn , den 07. 2. 00



Rudi Müller, Ortsbürgermeister



# PLANZEICHEN nach der PlanzV90

## 1. Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO - )

 Allgemeine Wohngebiete ( § 4 BauNVO )

### Beschränkung der Zahl der Wohnungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB )

2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB )

## 2. Masse der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 21 BauNVO )

0,4 Grundflächenzahl GRZ ( gem. §§ 16, 19 BauNVO )

0,8 Geschosflächenzahl GFZ ( gem. §§ 16, 20 BauNVO )

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ( §§ 16, 18 BauNVO )

FHmax. maximale Firsthöhe

THmax. maximale Traufhöhe

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO )

0 offene Bauweise

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

 nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

 Hauptflrstrichtung

### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	WA	II
2 Wohneinheiten		$\frac{WA}{2Wo}$	
Grundflächenzahl GRZ (gem. §§ 16, 19 BauNVO)	Geschosflächenzahl GFZ (gem. §§ 16, 20 BauNVO)	0,4	0,8
Einzel- und Doppelhäuser offene Bauweise	Dachform Dachneigung	 0	SD/KWD 38-45°
maximale Firsthöhe	10,50m	FHmax. = 10,50 m	
maximale Traufhöhe	5,00m	THmax. = 5,00 m	

### Aussere Gestaltung baulicher Anlagen ( § 9 Abs. 4 BauGB i.V.M. § 28 Abs. 1 LBauO )

SD Satteldach  
KWD Krüppelwalmdach  
38-45° zulässige Dachneigung

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

 Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 öffentliche Parkfläche

## 13. Pflanzungen, Nutzungsregeln, 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 )

 Anpflanzen eines Baumes

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

 Anpflanzungen von Bäumen ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB )

 Privater Gehölzstreifen  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ( § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB ): Waldrand

## 15. Sonstige Planzeichen

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

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

 Maßangaben in Meter

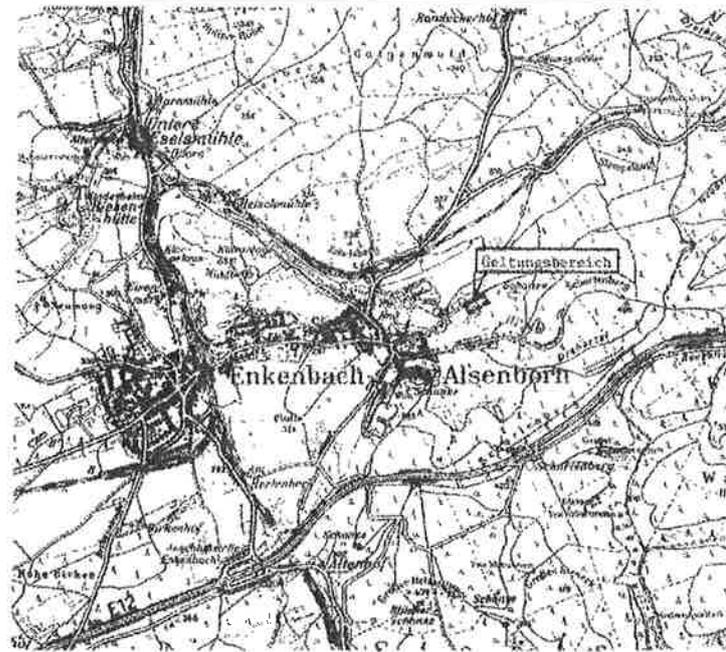
## 16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

 Gebäude

 Grundstücksgrenze

 Flurstücksnummer

## Übersichtslageplan ohne Masstab



1	WA 2 1/2		0,3	0,6	SD/AND 30-45	Fläche = 10,50 m	Thick. = 5,00 m

2	WA 2 1/2		0,4	0,8	SD/AND 30-45	Fläche = 10,50 m	Thick. = 5,00 m

