



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

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **„ROSENHOFSTRASSE/ SCHWARZER WEG“ 1. ABSCHNITT**

**Textliche Festsetzungen**

**Begründung mit Umweltbericht**

III ..... **FERTIGUNG**

**GENEHMIGT**

mit Verfg. vom 27.09.2007

Az.: 5/610-13-06 Enkenbach-Alsenborn

Kaiserslautern

den 27.09.2007

**Kreisverwaltung**



**Februar 2007**

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 mit Umweltbericht.

**Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:**

**Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 1G vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, GVBl. I S. 466.

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BimSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 1. November 2005, BGBl. I S. 1865.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005, BGBl. I S. 1818.

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 05. September 2001, BGBl. I S. 2350, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2005, BGBl. I S. 1794.

**Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz – DSchPflG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005, GVBl. S. 387.

**Gemeindeordnung (GemO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994, GVBl. S. 153, zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2005, GVBl. S. 98.

**Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, GVBl. S. 365, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005, GVBl. S. 387.

**Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz LNatschG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005, GVBl. S. 387.

**Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977, GVBl. S. 273, zuletzt geändert durch Gesetz 28. September 2005, GVBl. S. 387.

**Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004, GVBl. S. 53, zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2005, GVBl. S. 98.

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

# 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

### 1.1.1 Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)

### 1.1.2 Mischgebiet (MI 1) (gem. § 6 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen,
- **Nicht zulässig** nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sowie sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegenden Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit überwiegend sexuellem Charakter gerichtet ist.

### 1.1.3 Mischgebiet (MI 2)

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht zulässig:

- **Nicht zulässig** nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sowie sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegenden Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit überwiegend sexuellem Charakter gerichtet ist.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

### **1.2.1 Grundflächenzahl GRZ** (gem. 19 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von folgenden Anlagen in die Berechnung mit einzubeziehen:

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

#### **1.2.1.1 Grundflächenzahl GRZ im Mischgebiet**

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

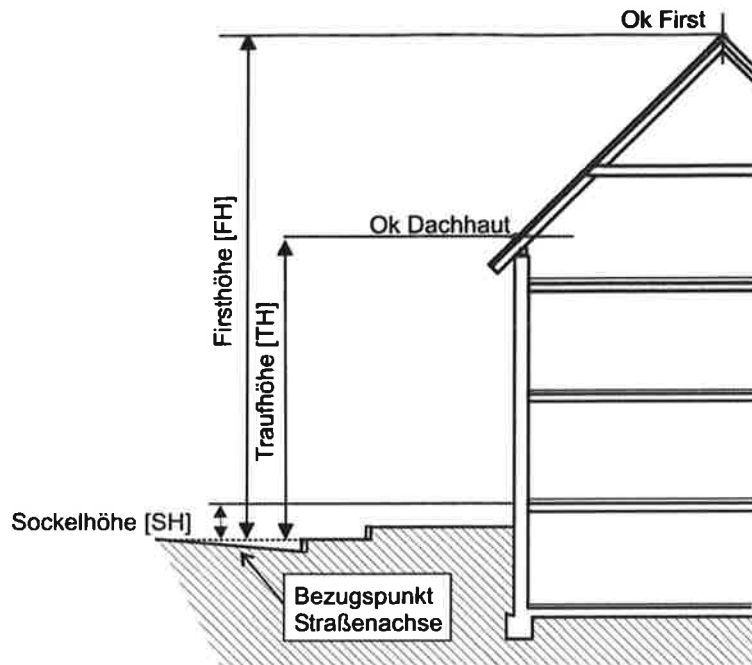
### **1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ** (gem. § 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl wird im Mischgebiet MI 1 auf maximal 0,8 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume mitzurechnen.

### **1.2.3 Höhe baulicher Anlagen** (gem. § 18 BauNVO)

#### **1.2.3.1 Bezugspunkte**

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Straßenachse in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.



[unmaßstäbliche Systemskizze]

#### 1.2.3.2 Firshtöhen FH

Die Firshtöhe der Gebäude wird auf maximal 9,50 m festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

#### 1.2.3.3 Traufhöhen TH

Die Traufhöhe der Gebäude wird auf maximal 7 m 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 Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

#### 1.2.4 Höhenlage der Gebäude -Sockelhöhen-

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses darf an der Mitte der Außenwand des Hauses gemessen, nicht mehr als 0,5 m über der Oberkante Straßenmitte liegen.

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

Die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten wird innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI 1 auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

**1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Innerhalb des Geltungsbereiches MI 1 des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Abstandsflächen nach Landesbauordnung sind einzuhalten.

**1.4.2 Baugrenzen**  
(gem. § 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 1,0 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

**1.5 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

**1.5.1 Stellplätze und Garagen**  
(gem. § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und seitlich bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig. Stellplätze sind zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Überdachte Stellplätze und Garagen müssen zu den Verkehrsflächen im Bereich der privaten Zufahrt einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

Garagen sind mit dem Hauptgebäude zu verbinden bzw. in das Hauptgebäude zu integrieren.

**1.5.2 Nebenanlagen**  
(gem. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, Terrassen, Gartengerätehäuschen u. a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 40,0 qm.

**1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

## **1.7 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten vorzugsweise gem. den beiliegenden Pflanzempfehlungslisten oder vergleichbare Arten zu wählen, die insbesondere für die heimische Insekten- und Vogelwelt eine angemessene Lebensgrundlage bilden können.

Die Ausgestaltung und die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind spätestens 2 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.

### **1.7.1 Private Grünfläche PG**

Die private Grünfläche ist als extensiv zu nutzende Wiese zu unterhalten. Eine Beweidung ist zulässig.

### **1.7.2 Private Freiflächen**

Im Bereich des Mischgebiets MI 1 sind die vorhandenen Gehölzbestände soweit wie möglich dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Verluste sind durch standortgerechte Gehölze entsprechend den Pflanzempfehlungslisten zu ersetzen.

Grundsätzlich ist im MI 1 je 200 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen und zu unterhalten. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die zu über 50 % mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig. Vorhandene Bäume, die dauerhaft erhalten werden, werden zur Erreichung des festgesetzten Dichtewertes angerechnet.

### **1.7.3 Öffentliche Verkehrsflächen**

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist je 250 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum aus den beiliegenden Pflanzenlisten zu pflanzen. Dabei ist als Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden. Die im Plan dargestellten Bäume im Straßenraum können dabei angerechnet werden.

## **1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

Bei der Errichtung oder Umnutzung von Gebäuden sind die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen in



wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Drainpflaster, o.ä.). Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in einer Breite von bis zu 0,6m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

### **1.8.2 Dachbegrünung**

Die Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung flacher als 10° sind als extensiv begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens 10 cm Substratauflage mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und zu erhalten.

Ausnahmen für Sonnenkollektoren und Dachterrassen können bis zu 50 % der Dachfläche zugelassen werden.

## **1.9 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen**

(gem. § 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 Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. 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.

### **1.9.1 Oberflächenwasserbehandlung**

Für die auf dem derzeitigen Grundstück „Rosenhofstraße 7“ (Fl.St. 839/2) zusätzlich ermöglichten Bauvorhaben ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dazu sind jeweils der angeschlossenen befestigten Fläche zugeordnet, flache Rückhaltegräben mit einer Tiefe von max. 0,35 m und einer Fläche von mind. je 35 qm oder unterirdische Wasserspeicher (Zisternen) mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche herzustellen. Die Bestimmungen des Landeswassergesetzes sind zu beachten.

## **1.10 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Wohn- und Büronutzungen nördlich der Rosenhofstraße sind Vorkehrungen zur Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm erforderlich.

Dazu sind in den in der Planzeichnung als lärmvorbelastet gekennzeichneten Bereichen in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach DIN 4109<sup>1</sup> (Schlaf- und Kinderzimmer) – sofern eine Belüftung über eine andere Fassadenseite nicht möglich ist - schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, ohne den angestrebten Innenraumpegel zu überschreiten.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass der Beurteilungspegel aufgrund des Verkehrslärms in der Nacht 49 dB(A) unterschreitet, kann auf den Einbau der Lüftungseinrichtungen verzichtet werden.

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mindestens entsprechend den Anforderungen des in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichs nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel tagsüber in dB (A)	Raumarten A: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume B: Büroräume	Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen $R_{w}$ in dB
I	-55	A	30
		B	30
II	56-60	A	35
		B	30
III	61-65	A	40
		B	30
IV	66-70	A	40
		B	35
V	71-75	A	45
		B	40

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

<sup>1</sup> DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989.

## 2 PFLANZENEMPFEHLUNGLISTEN

### Liste 1: Bäume und Sträucher zur Grundstücksbepflanzung

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraeaster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche		
mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind.: Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.

#### Obstbäume

Cydonia oblonga	Quitte
Prunus armeniaca	Aprikose
Malus domestica	Hausapfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus dulcis	Mandel
Prunus persica	Pfirsich
Pyrus communis	Birne

**Anmerkung: Es sollen alte, einheimische Obstbaumsorten bevorzugt werden**  
**Qualität aller Bäume: Hochstamm, 2 x v, StU 10 – 12 cm (privat)**  
**Hochstamm, 3 x v, StU 12 - 14 cm (öffent-lich)**  
**oder gleichwertig**

**Liste 2:            Saatgut (z.B. Untersaat für Gehölzstreifen)**

Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)  
Briza media (Zittergras)  
Campanula patula (Wiesenglockenblume)  
Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)  
Carex caryophyllea (Frühlingsegge)  
Dianthus superbus (Prachtnelke)  
Inula britannica (Wiesenalant)  
Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)  
Meum athamanticum (Bärwurz)  
Lotus corniculatus (Hornklee)  
Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)  
Pastinaca sativa (Pastinak)  
Trollius europaeus (Trollblume)  
Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)  
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)  
Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)  
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)  
Scabiosa columbaria (Taubenskabiose)  
Serratula tinctoria (Färberscharte)  
Stachys officinalis (Ziest)  
Succisa pratensis (Teufelsabbiss)  
Telekia speciosa (Telekie)

**Liste 3:            Rankpflanzen, z. B. zur Fassadenbegrünung  
(z. T. Rankhilfe erforderlich)**

Hedera helix (Gemeiner Efeu)  
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)  
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)  
Clematis Hybriden  
Polygonum aubertii (Knöterich)  
Wisteria sinensis (Blauregen)  
div. Kletterrosen  
Campsis radicans (Trompetenblume)

### **3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

#### **3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

##### **3.1.1 Dachformen und Dachneigung**

Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude nur mit geneigten Dächern zulässig. Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 48°. Bei Dachaufbauten darf die Dachneigung 25° nicht unterschreiten.

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.

Zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind auch Pultdächer oder versetzte Pultdächer zulässig. Die Festsetzungen zu den zulässigen Firsthöhen sind analog anzuwenden, wobei der höchste Punkt des Pultdaches als Firsthöhe anzunehmen ist.

##### **3.1.2 Materialien im Dachbereich**

Innerhalb des Baugebietes sind grüne und blaue Dachmaterialien ausgeschlossen. Metallbleche und Schiefer sind zur Eindeckung untergeordneter Bauteile (Gauben, Vordächer, Zwerchhäuser etc.) zulässig.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

##### **3.1.3 Belichtung des Dachraumes**

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachgauben und -einschnitte darf auf jeder Gebäudeseite max. 1/2, die Länge jeder Einzelgaube max. 1/3 der Gebäudelänge, max. jedoch 3,0 m, nicht überschreiten.

##### **3.1.4 Einfriedungen**

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind an den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,25 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.

### **3.1.5 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.

### **3.1.6 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern ist unzulässig. Werbeanlagen mit grellem oder bewegtem Licht sind ebenfalls nicht zulässig.

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden dürfen eine Höhe von 5 m nicht überschreiten.

Gemeinschaftlich genutzte Werbeanlagen sind ausnahmsweise auch an anderer Stelle zulässig.

## **Hinweise:**

### **Ordnungswidrigkeiten (gem. § 88 LBauO)**

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **Ordnungswidrigkeiten (gem. § 213 BauGB)**

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

### **Oberflächenwasser**

Bei der Anlage von Versickerungseinrichtungen sind folgende Grundsätze zu beachten:

Die Ausführung erfolgt nach dem ATV-DVWK Arbeitsblatt A138.

Bei der Mulden- und bei der Mulden-Rigolen-Versickerung muss der Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem Bemessungsgrundwasserstand mindestens 1,0 m betragen.

Die Mulden- und die Mulden-Rigolen-Versickerung muss über die belebte Bodenzone mit einer mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Oberschicht erfolgen.

Die Vernässung angrenzender Gebäude muss ausgeschlossen werden.

Die Versickerung darf keine Vegetationsschäden und unzulässige Bodenbelastungen verursachen.

Der Versickerungsraum unter der Versickerungsanlage darf nicht aus Trümmern, Bauschutt oder Schuttbeimengungen bestehen.

Bei der Planung, der Ausführung, dem Betrieb und der Unterhaltung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

Insbesondere sind die Funktionstüchtigkeit und der einwandfreie Betrieb der Versickerungsanlagen entsprechend den herkömmlichen Verfahren sicherzustellen und laufend zu überwachen.

Eine Niederschlagswasserversickerung mittels Mulden mit Rigolen auf den Privatgrundstücken bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 2, 3 Abs. 1 Nr.5 und 7a WHG i. V. m. § 27 LWG.. Hierzu ist ein qualifizierter Entwässerungsplan für das Oberflächengewässer in dreifacher Ausfertigung bei der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.

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, zutage fördern, zutage leiten 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.

### **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 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 zutage kommende 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 die §§ 44 bis 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

### **Straßenbeleuchtung**

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

### **Abfallwirtschaft / Bodenschutz**

Auf die einschlägigen Vorschriften wird hingewiesen.

Anfallende mineralische Massen sind gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, Bodenschutzgesetz) in Verbindung mit den technischen Regelwerken (TR) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu verwerten.

### **Brandschutz**

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.



**Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn hat auf Grundlage des § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO am ..... örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen als Satzung beschlossen.**

**Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO wurden diese Vorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.**

**Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Schwarzer Weg / Rosenhofstraße" der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom ..... vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.**

**Enkenbach - Alsenborn, den .....**

.....  
**Wenzel, Ortsbürgermeister**