



- 1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Grünflächen
 - Zweckbestimmung:
 - PG Private Grünfläche
- 1.6 Planungen, Nutzregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b und Abs. 6 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - AM 1 Ausgleichsmaßnahme mit Nr. innerhalb des Geltungsbereichs
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
- 1.7 Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN**
- Vermaßung, z.B. 15,0 Meter
 - Nutzungsschablone mit Angabe von:
 - 1 - Gebietsart
 - 2 - Traufhöhe
 - 3 - Grundflächenzahl
 - 4 - Geschosflächenzahl
 - 5 - Bauweise
 - 6 - Dachneigung
- 3.0 BESTAND**
- Flurstücksgrenzen
 - Flurstücknummern
 - Bestehende Hauptgebäude
 - Bestehende sonstige bauliche Anlagen
- 4.0 HINWEISE**
- Vorschlag Grundstücksteilung
 - Bestand Mischkanal
- Kartengrundlage**
- Die Kartengrundlage ist ein Scan-Plottausdruck aus dem Kartenwerk des Liegenschaftskatasters der Gemarkung Fischbach
- Freigabe durch Katasteramt Kaiserslautern

C LEGENDE
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN (SATZUNG)
"HOLDERGRABEN"
ORTSGEMEINDE FISCHBACH

Die Planbearbeitung erfolgte durch das Planungsbüro SSK, Stadtplanung Schlunz Kaiserslautern, Am Harzhübel 61, 67663 Kaiserslautern

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB)**
 vom 1. Juli 1987 i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253, Jhg. 1986), geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, Jhg. 1993), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches (BauGBAndG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189, Jhg. 1996) und zuletzt geändert aufgrund des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Bauordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081 Jhg. 1997) in der ab dem 01.01.1998 gültigen Fassung.
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
 vom 27. Januar 1990 i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, Jhg. 1990), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, Jhg. 1993)
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
 vom 18. Dezember 1990 i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58, Jhg. 1991)
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO)**
 vom 1. Januar 1999 i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 19, Jhg. 1998)

A. ZEICHENERKLÄRUNG

- 1.0 FESTSETZUNGEN**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)**
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL**
- 0,7 Dezimal im Kreis, als Höchstmaß; z. B. 0,7
 - Grundflächenzahl
 - 0,4 Dezimalzahl; z. B. 0,4
 - Zahl der Vollgeschosse
 - III als Höchstmaß, römische Ziffer; z. B. III
 - Höhe baulicher Anlagen in ...m über einem Bezugspunkt
 - THt 6,5 m als Höchstmaß, Traufhöhe taleits THt; z. B. 6,5 m
 - THb 3,5m als Höchstmaß, Traufhöhe bergseits THb; z. B. 3,5 m
 - Bezugspunkt für festgesetzte Höhen ist das angrenzende, fertige Gelände.
- 1.3 Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)**
- o Offene Bauweise
 - a Abweichende Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - 2 WO z.B. max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig
 - Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche

- 1.4 Verkehrsflächen (§ 9(11) und (6) BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Oberflächenwasserbeseitigung**
- Die nichtbehandlungsbedürftigen Oberflächenwässer sind auf den Grundstücken zurückzuführen, dabei sind Schachtanlagen, soweit es sich nicht um Sickerschächte handelt, zulässig, wenn diese mit Mulden zur Versickerung der Überschuswässer verbunden sind.
- Die nicht rückhaltbaren Oberflächenwässer sind möglichst breitflächig über die belebte Bodenebene der Versickerung zuzuführen. Im Anschluss an die Versickerungsmulden ist ein Notüberlauf an die örtliche Mischkanalisation zulässig.
- 7. Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- AM 1 Erhalt des Mischwaldbestandes und Neupflanzung eines Waldsaumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 1.1** Innerhalb der in der Planurkunde festgesetzten Fläche ist der Waldbestand sowie die Hangkante zur geplanten Erschließungsstrasse hin zu erhalten und zu entwickeln, insbesondere eine Überbauung der Hangkante unzulässig. Der Douglasienbestand auf der mit AM 1 gekennzeichneten Fläche ist im Bereich der „Waldzunge“ mit der Hangkante durch Laubgehölze zu ersetzen. Rodungen sind nur im unbedingt notwendigen Umfang und soweit die Sicherheit der bestehenden und künftigen Bebauung gewährleistet ist im Rahmen der Baumassnahmen zulässig. Dem Waldrand ist im Übergang zu den Baugrundstücken ein mindestens 5,0 m breiter Baum- und Gehölzsaum aus Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern vorzuzulagen. Pro 3 m² ist mindestens ein Baum/Strauch zu pflanzen. Die Pflanzenauswahl ist aus a. a. Pflanzliste auszuwählen. Die Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- AM 2 Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)**
- 2.1** Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen 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.
- 2.2** Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden. In jedem Vorgarten ist mindestens ein kleinkröniger Baum entsprechend der u. a. Pflanzliste zu pflanzen.
- 2.3** Erschließungsflächen u. a. auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen) auszuführen. Beton und Asphaltdecken sind unzulässig.
- 2.4** Auf jedem Grundstück ist pro 150 m² versiegelter Fläche ein Laub- (Obst) Baum anzupflanzen. Die Auswahl hat mit min. 50 v. H. nach u. a. Pflanzliste zu erfolgen. Die Pflanzungen werden auf das Pflanzgebiet der Privaten Grünfläche und der Vorgartenpflanzung nicht angerechnet.
- 2.5** Alle festgesetzten Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- AM 3 Zuordnung der landespflegerischen Festsetzungen sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Eingriffsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, BauGB i. v. m. § 1a Abs. 3 BauGB)**
- 3.1** Die innerhalb des Geltungsbereichs auf den künftigen Baugrundstücken und den Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen sind als Ausgleich den Eingriffen im Bereich der Baugrundstücke zugeordnet.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 88 und § 52 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 1. Dachform und Dachneigung**
- Dächer sind grundsätzlich mit Dachneigung entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auszubilden; Nebengebäude und Garagen können auch mit einseitigen Puttdächern bzw. Dachneigungen versehen werden. Die Dachform ist frei wählbar, Flachdächer sind für Garagen dann zulässig, wenn die Topographie eine Nutzung als Dachterrasse erlaubt.
- Für die Dachneigungen sind stark reflektierende Materialien unzulässig; erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.
- 2. Dachgauben**
- Die Dachgauben dürfen als Einzelgauben 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei zwei oder mehr Gauben ist die Summe der Gaubelänge auf max. die Hälfte der Gebäudelänge beschränkt, der Abstand zwischen den Gauben wird auf mindestens 1,0 m festgesetzt.
- 3. Dacheinschnitte**
- Sichtbare Dacheinschnitte auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite der Dachfläche sind unzulässig.
- 4. Einfriedigungen**
- Die Einfriedigungen der Neubaugrundstücke haben von Wirtschafts- und Fußwegen einen Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Entlang der Erschließungsstraßen ist die Gesamthöhe der Einfriedigungen vor der vorderen Baugrenze straßenseitig auf maximal 1,20 m zu beschränken, die Sockelhöhe darf 0,3 m nicht überschreiten. Ansonsten sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Bei einer gärtnerischen Gestaltung der Einfriedigungen sind Nadelgehölze unzulässig.
- 5. Fassaden**
- Für die Außenwände sind natürliche Materialien zulässig. Verkleidungen mit glasiertem Material, Schiefer, Kunststoffen (PVC) und Faserzementplatten / Material sind unzulässig.
- 6. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Pflanzen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.
- 7. Gestaltung der Parkplätze, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege**
- Für die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze, Zugänge und Plätze sind wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decke, großflüchiges Pflaster oder Rasengittersteine zu verwenden.

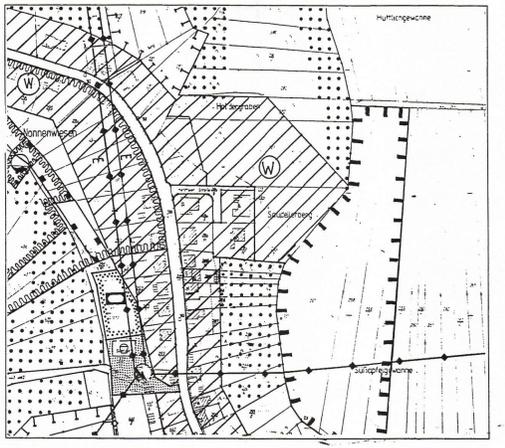
C. HINWEISE (- Nicht Bestandteil der Satzung -)

- 1.0 VERSICKERUNG VON OBERFLÄCHENWASSER**
- Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist möglichst für eine Wiederverwendung zu sammeln. Nichtbehandlungsbedürftige Niederschlagswässer, die nicht für die Brauchwassernutzung zugeführt werden können, sind entsprechend den Festsetzungen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuführen und einer Versickerung zuzuführen.
- Bei Realisierung von Schachtanlagen sollte das Fassungsvermögen mindestens 4 m³ / 100 m², das der Mulden 20 m³ / 100 m² der Dachfläche (versiegelter Fläche) betragen.
- 2.0 SCHUTZ GEGEN VERNÄSSUNG**
- In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkerllung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannern auszubilden.
- 3.0 MINIMIERUNG VON ABFÄLLEN / SCHUTZ DES MUTTERBODENS**
- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgetrieben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Der anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung der privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.
- 4.0 PFLANZLISTE ZU DEN LANDESPFLERISCHEN FESTSETZUNGEN**
- | Artenname | Stammumfang | Höchstmaß | z. verpflanzt |
|--------------------------------------|----------------------|-------------------------|---------------|
| Mindestgröße: | Stammumfang 12-14 cm | Höchstmaß 2x verpflanzt | |
| Alexandria hippocastanum 'Baumannii' | 12-14 cm | 12-14 cm | |
| Acer platanoides | 12-14 cm | 12-14 cm | |
| Acer pseudoplatanus | 12-14 cm | 12-14 cm | |
| Fraxinus excelsior | 12-14 cm | 12-14 cm | |
| Quercus petraea | 12-14 cm | 12-14 cm | |
| Quercus robur | 12-14 cm | 12-14 cm | |
| Tilia cordata | 12-14 cm | 12-14 cm | |
| Mindestgröße: | Stammumfang 10-12 cm | Höchstmaß 2x verpflanzt | |
| Acer campestre | 10-12 cm | 10-12 cm | |
| Betula verrucosa | 10-12 cm | 10-12 cm | |
| Carpinus betulus | 10-12 cm | 10-12 cm | |
| Pinus sylvestris | 10-12 cm | 10-12 cm | |
| Salix alba | 10-12 cm | 10-12 cm | |
| Salix caprea | 10-12 cm | 10-12 cm | |
| Sorbus aria | 10-12 cm | 10-12 cm | |
| Sorbus aucuparia | 10-12 cm | 10-12 cm | |
| Mindestgröße: | 2x verpflanzt | Höchstmaß 2x verpflanzt | |
| Corylus avellana | 2x verpflanzt | 2x verpflanzt | |
| Crataegus monogyna | 2x verpflanzt | 2x verpflanzt | |
| Eucymia europaea | 2x verpflanzt | 2x verpflanzt | |
| Fraxinus sylvatica | 2x verpflanzt | 2x verpflanzt | |
| Ligustrum vulgare | 2x verpflanzt | 2x verpflanzt | |
| Loiseleuria procumbens | 2x verpflanzt | 2x verpflanzt | |
| Prunus padus | 2x verpflanzt | 2x verpflanzt | |
| Rosa canina | 2x verpflanzt | 2x verpflanzt | |
| Sambucus nigra | 2x verpflanzt | 2x verpflanzt | |
| Sambucus racemosa | 2x verpflanzt | 2x verpflanzt | |
| Viburnum lantana | 2x verpflanzt | 2x verpflanzt | |
| Viburnum pospichense | 2x verpflanzt | 2x verpflanzt | |

- D VERFAHRENSVERMERKE:**
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Einleitungsbeschluss gem. § 12 Abs. 2 BauGB 21.09.2000
 - Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 05.10.2000
 - Beteiligung der Bürger (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 16.10. bis 15.11.2000
 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB von 16.10.2000 bis 15.11.2000
 - Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 04.04.2001
 - Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 04.04.2001
 - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 30.11.2000
 - Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 24.11.2000
 - Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von: 1. Auslegung 2. Auslegung
von: 27.11.2000 bis: 05.01.2001 23.04.2001
 - Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 04.04.2001 25.06.2001
 - Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 1. Auslegung 2. Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 20.04.2001 25.06.2001
 - Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat der Ortsgemeinde Fischbach als Satzung beschlossen 18.06.2003
 - Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beifolgt Fischbach, den 2. Juli 2003

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

ORTSGEMEINDE FISCHBACH
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"HOLDERGRABEN"



SATZUNGSBESCHLUSSEXEMPLAR JUNI 2001

STADTPLANUNG AM HARZHÜBEL 61
SCHLUNZ 67663 KAISERSLAUTERN
KAISERSLAUTERN TELEFON: 0631 31106-21
FAX: 0631 31106-20
DIPL.-ING. H.-W. SCHLUNZ FT: 0171 47 65 44
E-MAIL: hwschlunz@aol.com