

# BEBAUUNGSPLAN

## „Zwischen Flur- und Waldstraße“

### 2. Änderung gem. § 13 BauGB

in der  
Ortsgemeinde Hallgarten

Stand:

Entwurf Stand 24.09.2019

Planteil A - Bebauungsplan "Zwischen Flur- und Waldstraße" 2. Änderung gem. § 13 BauGB



Auftraggeber:  
Ortsgemeinde Hallgarten



artec Bauprojekte GmbH  
Ottostraße 5  
66877 Ramstein-Miesenbach  
Telefon: 06371/9201021



**Bebauungsplan**  
**„Zwischen Flur- und Waldstraße“**  
**2. Änderung**  
**gem. § 13 BauGB**

**in der**  
**Ortsgemeinde**  
**Hallgarten**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>
---------------------------

Planteil A

- Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 2. Änderung gem. § 13 BauGB

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen \_\_\_\_\_ Seite 1
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen \_\_\_\_\_ Seite 11
- Empfehlungen und Hinweise \_\_\_\_\_ Seite 12



Bebauungsplan  
„Zwischen Flur- und Waldstraße“  
2. Änderung  
gem. § 13 BauGB

in der  
Ortsgemeinde  
Hallgarten

Planteil A

Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“  
2. Änderung  
gem. § 13 BauGB

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Empfehlungen und Hinweise -



Bebauungsplan  
„Zwischen Flur- und Waldstraße“  
*2. Änderung*  
*gem. § 13 BauGB*

in der  
Ortsgemeinde  
Hallgarten

Planteil A  
- Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 2. Änderung -  
gem. § 13 BauGB

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen  
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
Empfehlungen und Hinweise





## Teil B

### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

zulässig

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

unzulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke,

unzulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

##### 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 16 Abs. 2, § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 bis 4 BauNVO mit 0,35 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

##### 1.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird nach § 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 sowie § 20 Abs. 1 bis 4 BauNVO mit 0,6 festgesetzt.

##### 1.2.3 Zahl der Vollgeschoße

Die Zahl der Vollgeschoße wird nach § 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 sowie § 20 Abs. 1 BauNVO mit max. II festgesetzt.

### 1.3 Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21a BauNVO)

1.3.1 Für den **Bereich A** ist die in Planteil A festgesetzte Höhenlage der Straßenachse „**Hinter der Kirche**“ unterer Bezugspunkt für die Höhenfestlegung des an sie angrenzenden Gebäudes.

Der untere Bezugspunkt wird ermittelt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge im rechten Winkel zur Straßenachse; bei Doppelhäusern jeweils in der Mitte der Doppelhaushälften. Der so ermittelte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben des Gebäudes beziehen.

1.3.2 Die Firsthöhe (FH) ist das Maß von OK Straße bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, gemessen in der Gebäudemitte.

1.3.3 Die Traufhöhe (TH) ist das Maß von OK Straße bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut, gemessen in der Wandmitte.

1.3.4 Die Wandhöhe (WH) ist das Maß von OK Straße bis zur Schnittlinie der Wand am First (sog. „hohe Wand“) mit der Dachhaut eines Pultdachs oder das Maß von OK Straße bis zum oberen Abschluss der Wand (bei innenliegenden, flachgeneigten Dächern), gemessen in der Wandmitte.

1.3.5 Für die Bereich **A** wird folgende Firsthöhe (FH), Traufhöhe (TH) und Wandhöhe (WH) festgesetzt.

Bereich	A
Max. Firsthöhe (FH) bei gleichseitig geneigten Dächern	8,50 m
Max. Wandhöhe (WH) bei Pultdächern	6,50 m
Max. Traufhöhe (TH) bei Pultdächern	4,50 m
Max. Wandhöhe (WH) bei innenliegenden, flachgeneigten Dächern	7,00 m
Unterer Bezugspunkt (m ü. NN)	Straßenachse „Hinter der Kirche“

### 1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind in abweichender Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei unter Einhaltung der textlichen Festsetzung Ziffer 1.2 die Länge eines Einzelhauses max. 15 m und die Länge einer Doppelhaushälfte max. 9 m betragen darf. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

### 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Stellplätze und deren Zufahrten, Mülltonnenstandplätze, nach der LBauO genehmigungsfreien Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen i.V. mit den Festsetzungen gemäß Ziffer 1.7 zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

## **1.6 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Größe der Baugrundstücke beträgt in allen Bereichen für Einzelhäuser mind. 400 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften mind. 250 m<sup>2</sup>.

## **1.7 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12 und 14 BauNVO)**

**1.7.1** Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bei Einhaltung eines Abstandes von mind. 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien und mind. 3,00 m von den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Bei allseitig offen ausgeführten und genehmigungsfreien Carports ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von min. 0,50 m einzuhalten.

**1.7.2** Stellplätze und ihre Zufahrten sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**1.7.3** Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Plangebiet zulässig (auch wenn keine besonderen Flächen ausgewiesen sind). Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

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

Im Plangebiet sind je Einzelhaus max. zwei Wohnungen; je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig.

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

Siehe Darstellung/Einschrieb im Planteil A zum Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“:

- Straßenverkehrsflächen
- Parkfläche
- Fußweg

## **1.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Siehe Darstellung im Planteil A zum Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“.

## **1.11 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme folgender Arten anzupflanzen: Bergahorn, Spitzahorn und Kaiserlinde.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind öffentliche Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Maßnahmen sind dem im Bebauungsplan mit B bezeichneten Bereich als Sammeler-satzmaßnahme gemäß § 8a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz zugeordnet und für den Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen und den Bereich der privaten Baugrundstücke getrennt festgesetzt.

### **1.13 Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

- a) Auf den mit „A“ gekennzeichneten Flächen ist eine geschlossene, dichte und mehrreihige Schutzpflanzung, Reihenabstand mind. 1,25 m, aus standortgerechten und heimischen Laubgehölzen 1.-3. Ordnung mit folgenden Arten anzupflanzen:
- Gehölze 1. Ordnung: Bergahorn, Spitzahorn, Rotbuche, Gemeine Esche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde und Schwarzerle.
- Gehölze 2. Ordnung: Feldahorn, Birke, Hainbuche, Wildapfel, Zitterpappel, Vogelkirsche, Wildbirne, Mehlbeere, Vogelbeere und Elsbeere.
- Gehölze 3. Ordnung: Rot.Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Felsenkirsche, Traubenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Faulbaum, Hundsrose, Weinrose, Bibernelle, Schwarzer Holunder, Traubenholunder und wolliger Schneeball.
- b) Auf jedem privaten Baugrundstück sind mind. vier heimische Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm anzupflanzen. Geeignet sind Bergahorn, Spitzahorn, Rotbuche, Gemeine Esche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde, Hainbuche, Birke, Vogelkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Speierling, Elsbeere, Feldahorn, Wildapfel und Wildbirne.
- c) Vorhandene Obstbaumhochstämme sind zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die zu erhaltenden Gehölze sind in der Planzeichnung festgesetzt.

### **1.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Weiterhin sind die erforderlichen Flächen für die notwendigen Betonrückenstützen der Randeinfassung des Straßenkörpers entlang der Grenzen auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Stützmauern oder Böschungsbefestigungen werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht angelegt.

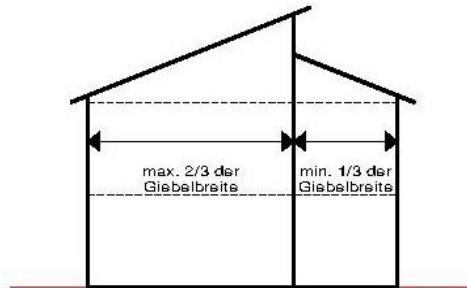
## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 LBauO)

### 2.1 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind unter Einhaltung der textlichen Festsetzung Ziffer 1.3.5 zulässig

- gleichseitig (symmetrisch) geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen  $1^\circ$  und  $45^\circ$ ,
- Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen  $11^\circ$  und  $45^\circ$  sowie
- innenliegende, flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen  $1^\circ$  und  $5^\circ$ .

Bei zueinander höhenversetzten gleichseitig geneigten Dächern ist das Breitenverhältnis der Giebelseite von  $1/3 : 2/3$  nicht zu überschreiten.



Tonnendächer sind unzulässig.

Harte Bedachungsarten wie Ziegel oder Dachstein sowie Solar-, Fotovoltaikanlagen und Dachbegrünung sind zulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und freistehende, untergeordnete Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

### 2.2 Dachaufbauten

Gauben sind zulässig, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Einzelne Dachaufbauten dürfen nicht breiter als  $1/3$  der Dachlänge sein. In der Addition darf die Gesamtbreite der Gauben nicht mehr als  $1/2$  der Dachlänge betragen.

Schleppgauben sind zulässig, wenn sie unter den First in die Dachhaut einmünden und die Traufe des Hauptgebäudes nicht unterbrechen.

### 2.3 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von  $0,8$  m zulässig. Der großflächige Abfluss des Niederschlagswassers darf durch Art und Anordnung der Einfriedungen nicht behindert werden.

### 2.4 Geländeterrassierungen

Der großflächige Abfluss des Niederschlagswassers darf durch Art und Anordnung der Geländeterrassierungen nicht behindert werden.

### 2.5 Art und Gestaltung nicht überbaubarer Flächen und Grundstücke

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge und Terrassen als Hof- und Gartenfläche anzulegen und durch das Anpflanzen von Laubgehölzen an den Grundstückseiten zu gliedern.

### 2.6 Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, die §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

## 3. Empfehlungen und Hinweise

### 3.1 Drainagewasser und Kellerabdichtung

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Vernässung sind die Keller, falls erforderlich, als wasserdichte Wannen o.ä. auszubilden.

### 3.2 Erdaushub

Gemäß § 2 LAbfWAG i.V. mit § 1 LAbfWAG ist die Deponierung von Bodenmaterial als Abfall -soweit möglich- zu vermeiden. Die Aushubmassen der Baugruben sind -soweit möglich- zur Geländemodellierung der Freiflächen und der Außenanlagen innerhalb des Baugebietes zu verwenden. Bei Bodenarbeiten, wie z. B. Bodenabtrag, Lagerung und Wiederverwendung, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.

### 3.3 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit mit der Direktion Archäologie Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, Seite 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe..

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Absätze 1 bis 5 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Die Direktion Landesarchäologie Speyer ist an allen weiteren Planungen direkt zu beteiligen.

### **3.4 Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl)**

Nach § 20 LWG und § 1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 31. März 2010 i.V.m. § 62 Abs. 1 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, ihre Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Kaiserslautern eine durch den ausführenden Fachbetrieb nach § 3 der Verordnung ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

### **3.5 Niederbringung von Erdwärmesonden**

Gemäß der §§ 8, 9 Abs. 2 Nr.2 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), §§ 26, 27 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 2 Abs. 1 LWG stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde bedarf.

### **3.6 Grenzabstände von Pflanzungen**

Für die Abstände von Einfriedungen, Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten - soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist - die §§ 42, 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

### **3.7 Leitungen der Energieversorger**

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

### **3.8 Geologie und Bergbau**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Die Regelwerke sind im Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich.

### **3.9 Sonstige Landespflegerische Empfehlungen**

- 3.9.1 Bei der Anlage von Stützmauern soll möglichst auf naturnahe Materialien (z. B. Findlinge, sandsteinfarbene eingefärbter Bauteile) zurückgegriffen werden. Die Bepflanzung der Terrassierungselemente ist mit Sträuchern, Stauden und Kletterpflanzen zu verwirklichen.
- 3.9.2 Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel bis zu 25° sollte eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm vorgenommen werden.

Ausfertigung

Hallgarten, den 24.09.2019

(Siegel)

gez.

Ortsbürgermeister