

# GEMEINDE QUEIDERSBACH

## BEBAUUNGSPLAN

"HASENHÜBEL, 1. ÄNDERUNG"

M. 1:1000

MIT

## BEBAUUNGSPLAN

"AUSGLEICHSMASSNAHME"

M. 1:2000

	Zeichen	Datum	geändert:	Maßstab:	Der Entwurfsverfasser:
aufgenommen:			Sti Febr. '00	1 : 1000	<i>IAW Kuhn</i>
bearbeitet:	Rh	Mai '98		Proj.-Nr. 110/98	
gezeichnet:	Wd	Mai '98		Blattgröße: 121/52	

Beratende Ingenieure

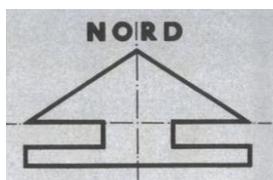
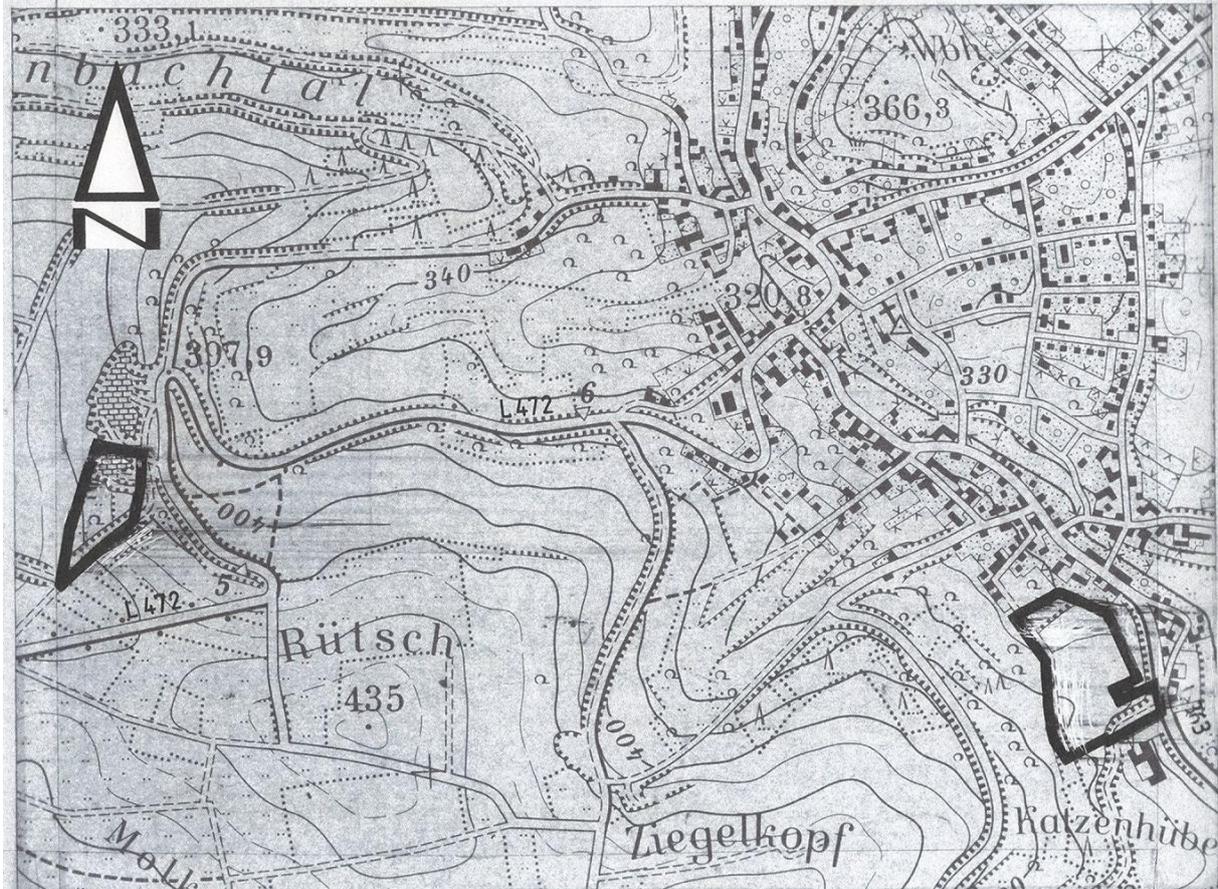
**ARCADIS** ASAL

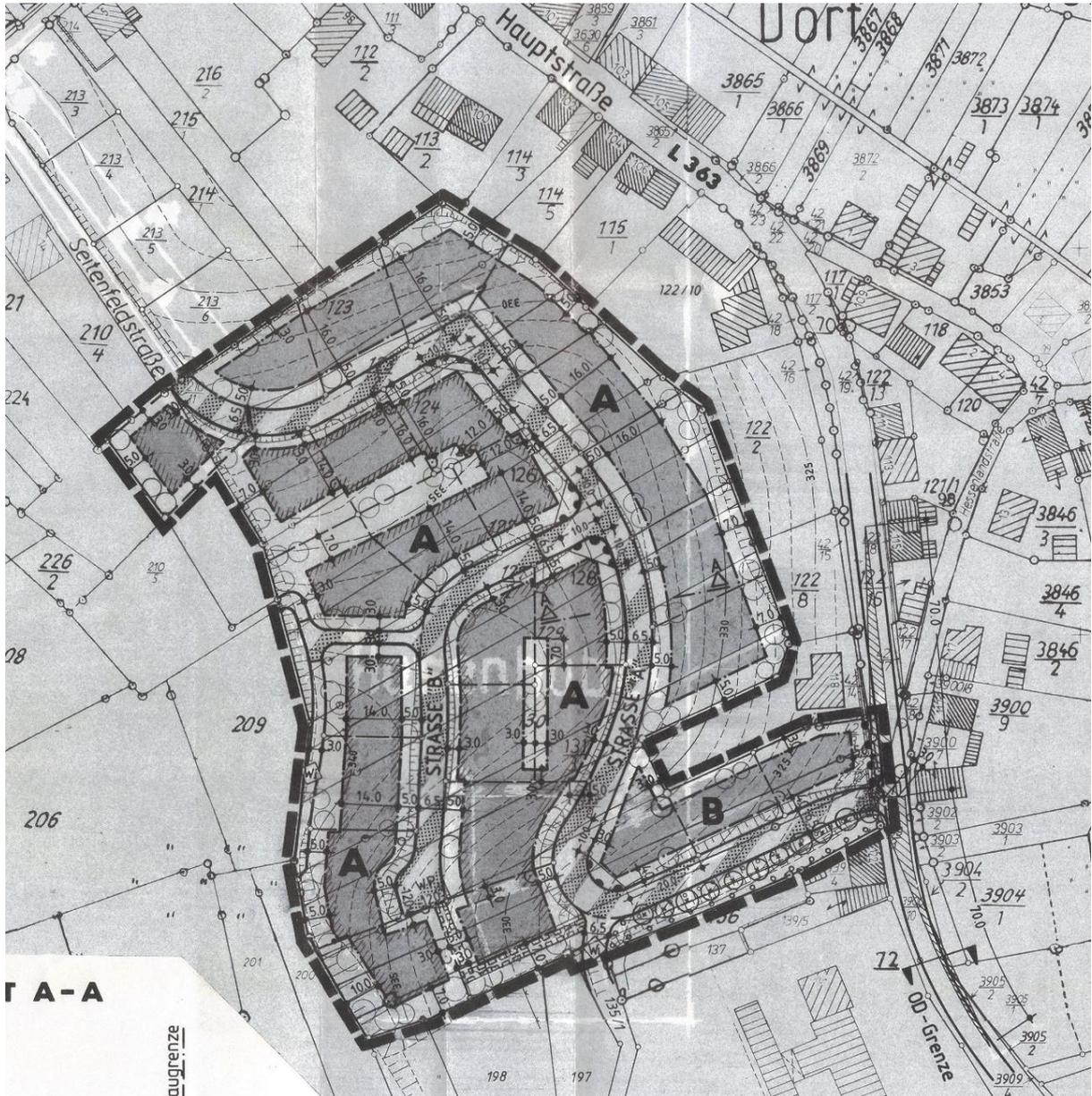


ASAL -Ingenieure GmbH · Barbarossastraße 30 · 67655 Kaiserslautern · Tel. (0631) 8003-0

# ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 10 000





## NUTZUNGSSCHABLONE

	WA	II		WA	I
<b>A</b>	<b>GRZ</b>	<b>GFZ</b>	<b>B</b>	<b>GRZ</b>	<b>GFZ</b>
	<b>0,25</b>	<b>0,5</b>		<b>0,25</b>	<b>0,5</b>
	○ ▲ <b>E</b>	<b>27°-38°</b>		○	<b>38°-50°</b>

Kniestöcke unzulässig. Bei nur I-geschossiger Bauweise Kniestockhöhe wie im Bereich B zulässig.

max. Kniestockhöhe 1.00 m gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußpfette.

## ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

	Baugebiet	Höchstmaß der Vollgeschoße
	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise	Dachneigung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

**II** Zahl der Vollgeschoße

**0,25** Grundflächenzahl

**0,5** Geschoßflächenzahl

 Offene Bauweise

 Nur Einzelhäuser zulässig

z.B.  
**38-50°** Dachneigung

 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

 Baugrenze

 Bestehende Grundstücksgrenzen

 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

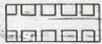
 Überbaubare Grundstücksfläche

 Bestehende Grundstücke mit Flurstücksnummer

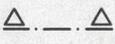
 Bestehende Haupt- und Nebengebäude

 Öffentliche Verkehrsfläche -verkehrsberuhigter Ausbau-

 Wirtschaftsweg

 Böschungsfläche  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

 Maßangabe in Meter

 Sichtdreieck  Schemaschnitt

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

 Höhenschichtlinie mit Angabe der Höhe über NN

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern -öffentlich-

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

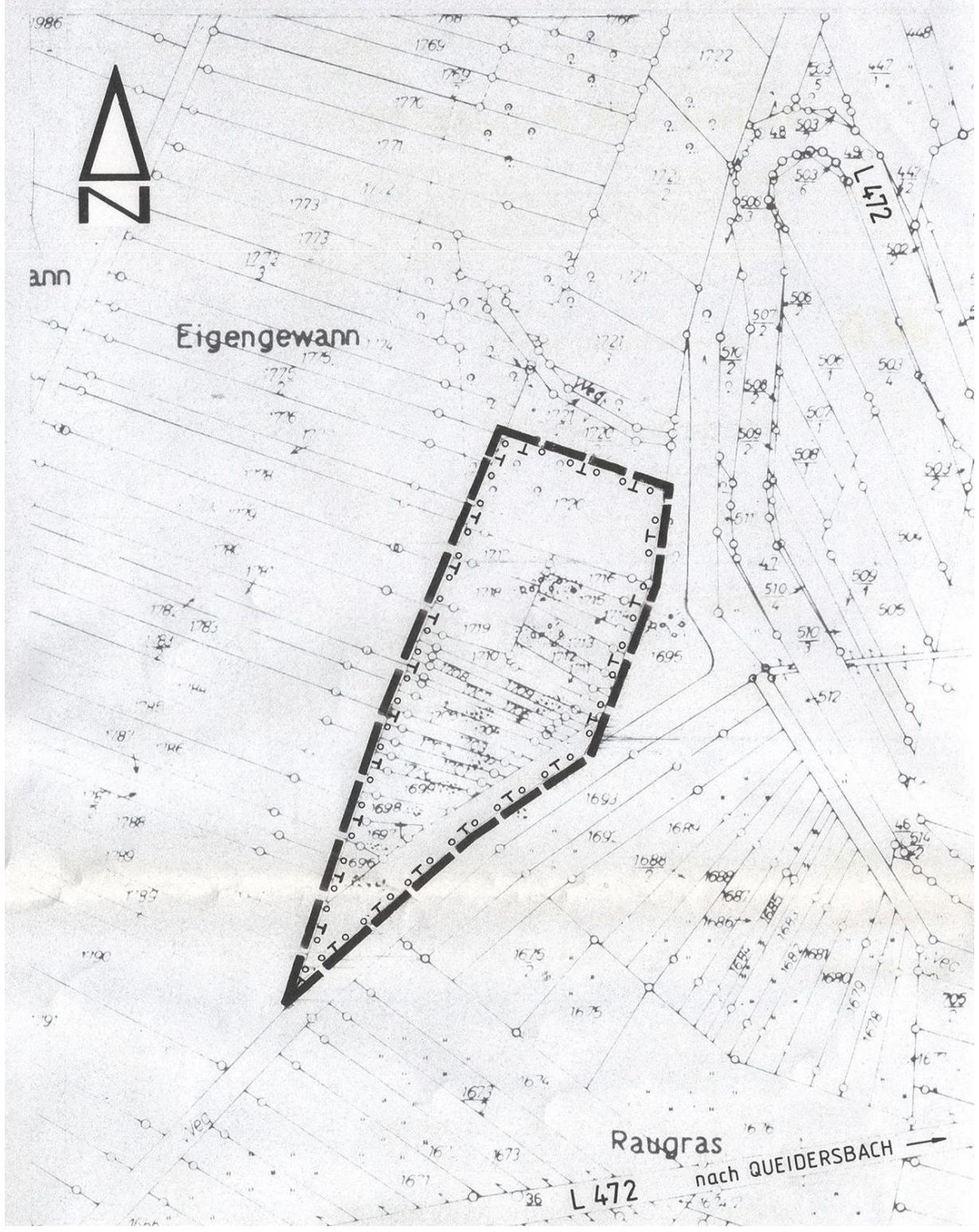
 Privates Pflanzgebot

 Neu zu pflanzende Obstbäume -öffentlich-

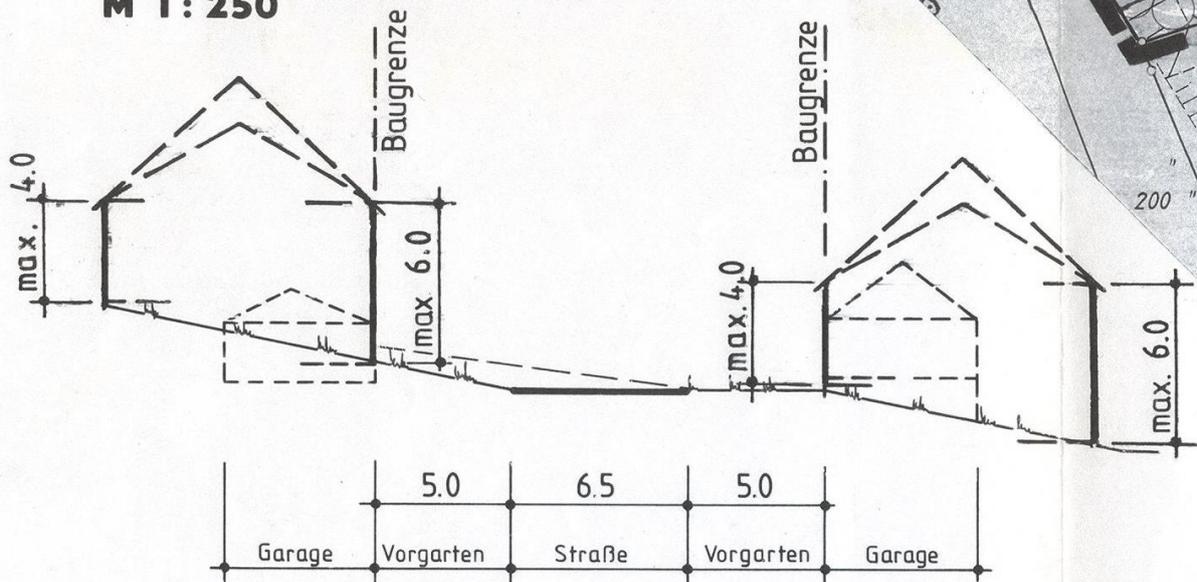
 Bereich mit nicht ausreichenden Druckverhältnissen

# BEBAUUNGSPLAN „AUSGLEICHSMASSNAHME“

M 1 : 2000



## SCHEMASCHNITT A-A M 1:250



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBauORDNUNG (LBauO) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG.

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Ausnahmen sind allgemein zugelassen.
- b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind bis maximal 50 m<sup>2</sup> zugelassen.

#### 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 1.3 Anrechenbare Grundfläche

Bei dem Ausbau von Unter- und Dachgeschossen wird die Wohnfläche auf die Geschoßflächenzahl angerechnet. Diese Regelung gilt nicht als Festsetzung für die Berechnung der einmaligen Schmutzwasserbeiträge im Sinne des § 7 Abs. 2 KAVO vom 24.07.86.

#### 1.4 Garagen und Stellplätze

Pro Wohneinheit ist eine Garage oder ein Stellplatz sowie ein Besucherparkplatz auf dem Grundstück zu errichten.

#### 1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen - Duldungen -

Im Zuge des Straßenbaues kommen teilweise Böschungflächen auf die Wohnbaugrundstücke zu liegen.

#### 1.6 Gebäudehöhen

Bei zweigeschossigen Gebäuden (Bereich A) ist kein Kniestock zulässig; max. Traufhöhe 6 m. Bei eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock von 1 m zulässig; max. Traufhöhe 4 m. Bezugspunkt der Traufhöhe sind OKF UG bis OK Fußpfette. Die Kniestockhöhe ist gemessen von OK Decke bis OK Fußpfette (siehe zu Vorgenanntem auch den Schemaschnitt).

Vorstehendes gilt nicht für Garagen.

#### 1.7 Grünordnerische Maßnahmen

Folgende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in Verbindung mit § 178 BauGB sind vorgesehen:

##### a) Öffentliche Grünflächen

Durch die Erschließung der Zufahrt zum Baugebiet wird der Hang eines Hohlweges überschüttet, der Bestand an Obstgehölzen muß gerodet werden. Als Ausgleich für die Rodung soll der neu

entstehende Hang an der Zufahrtsstraße locker mit hochstämmigen Obstbäumen bepflanzt werden. Verwendet werden sollen alte Obstsorten (z. B. Sternrenette, Roter Boskop, Kaiser Wilhelm, Jakob-Lebel, Siebenschläfer). Die Pflanzung der Obstbäume hat spätestens in der Pflanzperiode nach der Geländevorbereitung für die Zufahrtsstraße zu erfolgen.

Als landespflegerische Ersatzmaßnahme für die Eingriffe (Rodung von Feldgehölzen) werden Flächen in der Nähe der ehemaligen Deponie bepflanzt. Ziel der Maßnahme ist die Erhöhung des Feldgehölzanteils des Gebietes als Retentionsraum für Fauna (spez. Vogelschutz) in einer ansonsten landwirtschaftlich intensiv genutzten, ausgeräumten Landschaft (siehe Übersichtslageplan). Zur Anpflanzung kommen standorttypische Gehölze, wie Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hasel (*Corylus avellana*) und Schlehe (*Prunus spinosa*). Die Pflanzen werden in Form eines länglichen, höhenstrukturierten, lockeren Feldgehölzes, in Fortsetzung des bestehenden, gepflanzt. Hierbei muß das Nachbarschaftsrecht berücksichtigt werden, d. h. die Pflanzungen sollten zur Grenze der landwirtschaftlichen Nutzfläche einen Abstand von ca. 3 m haben. Auf diesen Flächen wird die Entwicklung eines Staudensaumes zugelassen. Bedarf an Pflanzen bei 0,3 ha Gesamtfläche: ca. 1.000 Stück (1 Pflanze/m<sup>2</sup> je 3 - 5 einer Art zusammen, Deckungsgrad 40 %, Vogelkirsche, Hainbuche und Eberesche als höher wachsende Heister in der Mitte des Streifens gepflanzt, niedriger wachsende Sträucher randlich). Geschätzte Kosten (incl. Obstbäume): 8.000,- DM. Zur Verhinderung weiterer Müllablagerungen wird der Zufahrtsweg zur ehemaligen Deponie mit großen Sandsteinblöcken abgesperrt.

#### b) Private Flächen

Als Bäume sollen im privaten Bereich vorrangig einheimische Laubbäume 1. und 2. Ordnung gepflanzt werden (z. B. Spitzahorn, Feldahorn, Stieleiche, Rotbuche).

#### 1.8 Hauswasserversorgung

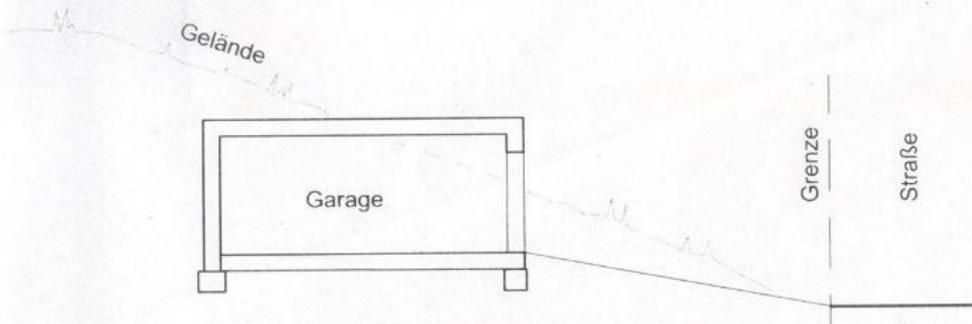
Bei den im Planteil dargestellten Grundstücken können aufgrund der Höhendifferenz zum Hochbehälter nur geringe hydraulische Drücke erreicht werden. Um die Druckverluste in der Hausinstallation so gering wie möglich zu halten, sollte die Rohrinstallation nach DVGW-Arbeitsblatt bemessen und auf den Einbau von Druckspülern und druckabhängig gesteuerten Geräten verzichtet werden. Bei Ausbau des Obergeschosses wird der Einbau einer Hausdruckerhöhungsanlage erforderlich.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch i.V. mit § 88 Landesbauordnung)

### 2.1 Dachformen

Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig, wobei bei kubischen Baukörpern Satteldächer zu bevorzugen sind. Winkelbauten sollten mit Walmdächern ausgeführt werden. Die Dachformen für die Garagen als Satteldächer mit Traufstellung zur Straße sind in der Neigung dem Hauptkörper anzupassen. Bergseitig der Planstraßen sind aus Geländebeziehungen (bei starkem Geländeeinschnitt) ausnahmsweise auch Flachdächer für Garagen zulässig.



### 2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig. Gauben sind als untergeordneter Baukörper in die Dachfläche einzugliedern bis zu einer Länge von 2/3 der Trauflänge. Bei Ausnutzung der zulässigen Gesamtlänge sind die Gauben zu gliedern, d. h. keine zusammenhängende Gaubenlänge. Weiterhin dürfen die Gauben die Traufe und den First nicht unterbrechen und müssen von dem Ortgang einen Abstand von mind. 1,20 m haben.

### 2.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind rote bis braune Dacheindeckungen (z.B. Betondachsteine oder Tonziegel) zugelassen. Dacheindeckungen in anderen als den oben genannten Farben sind nicht zulässig. Ebenso sind Dacheindeckungen aus Kunststoff und Faser-Zement-Wellplatten nicht zugelassen. Metalleindeckungen sind nur zur Eindeckung untergeordneter Bauteile (Gauben, Vordächer und ähnliches) zulässig. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

## 2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

a) Die Höhenlage der Wohngebäude (EG-Höhe) ist in der Straßenplanung festgelegt.

b) Die Garagen talseitig der Erschließungsstraße können bis 20 cm (OKF) über der Straßenhöhe liegen. Bergseitig der Erschließungsstraße sind die Fußbodenhöhen so hoch zu legen, daß eine verkehrsgerechte Zufahrt sichergestellt ist und nach Möglichkeit das Gebäude mit einem Satteldach versehen werden kann.

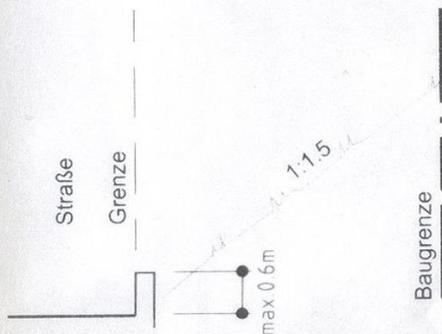
## 2.5 Zufahrten und Grundstückseinfriedung

a) Pro Grundstück ist eine Zufahrt bis zu einer Breite von max. 4,5 m statthaft.

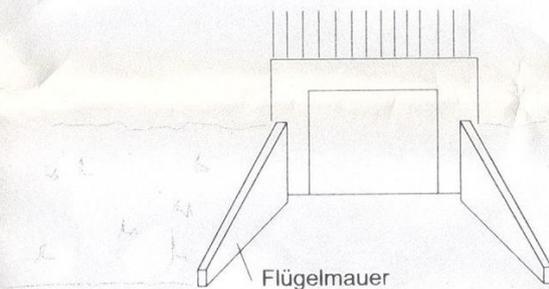
b) Eine straßenseitige Grundstückseinfriedung mit Mauer und Zaun ist nicht statthaft. Das gleiche gilt für die seitliche Einfriedung bis auf die Hausflucht. Wenn in diesen Bereichen eine Grundstücksabgrenzung errichtet werden sollte, kann dies in Form einer Hecke erfolgen.

c) Müllboxen an der Straße in Verbindung mit der Einfriedung sind nicht statthaft.

d) Feste Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 60 cm über OK Straße sind nur dort zulässig, wo eine Böschungsfläche mit einer Neigung von 1 : 1,5 hinter die vordere Baugrenze zu liegen kommt. Auch in diesem Bereich ist auf feste Einfriedungen weitestgehend zu verzichten. Die farbliche Behandlung der Mauern ist entsprechend Punkt 2.6 vorzunehmen. Bei Verblendungen sind nur Sandsteine zulässig.



e) Im Bereich der Grundstückszufahrten und -zugänge sind, soweit erforderlich, Stützmauern als Flügelmauern statthaft. Die farbliche Behandlung bzw. Verblendung ist entsprechend der straßenseitigen Einfriedung vorzunehmen.



## 2.6 Äußere Gestaltung

Verblendungen mit Keramik- und Kunststoffplatten sind untersagt. Die Gebäude sind vorwiegend zu verputzen. Grelle Farbtöne sind untersagt.

Als Empfehlung: Pastelltöne bzw. erdgebundene Farbtöne.

Teilverkleidungen wie Giebel dreiecke, Traufe, Ortgang und Gauben sind statthaft. Die Flächen sind farblich den Wand- bzw. den Dachflächen anzupassen.

## 2.7 Versiegelte Grundstücksflächen

Die befestigten Flächen einschließlich der überbauten Flächen auf den einzelnen Baugrundstücken dürfen höchstens 60 % der Gesamtgrundstücksfläche betragen.

## 2.8 Sichtdreiecke

Das Sichtdreieck ist von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Einfriedung, Bepflanzung usw.) über 0,80 m, gemessen über Fahrbahnoberkante L 363, freizuhalten.

## 2.9 Immissionsschutz

Die Immissionsbelastungen der L 363 wirken sich auf das geplante Neubaugebiet aus. Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume sind bei den Baumaßnahmen schalltechnisch zu schützen. An den Baulastträger "Straße" können keine Anforderungen bezüglich der auftretenden Immissionen gestellt werden.

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Ortsgemeinderat hat am ~~20.12.91~~ <sup>8.10.93</sup> die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
~~4.10.94~~

2. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ~~10.9.98~~ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom ~~9.10.98~~ bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

~~Einige~~ dieser Beteiligten haben Anregungen vorgebracht, die vom Ortsgemeinderat am ~~30.11.98~~ geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ~~15.3.00~~ mitgeteilt.

4. Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am ~~14.9.98-2.10.98~~ in Form ~~von~~ <sup>von</sup> ~~der~~ <sup>der</sup> ~~Auslegung~~ durchgeführt (§ 3 BauGB).

5. Der Ortsgemeinderat hat am ~~30.11.99~~ die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan einschließlich den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom ~~24.3.00~~ (Arbeitstag) bis einschließlich ~~26.4.00~~ (Arbeitstag) öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ~~15.3.00~~ von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Während der Auslegung gingen ~~.....~~ Anregungen ein, die vom Ortsgemeinderat am ~~.....~~ geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ~~.....~~ mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

6. Der Ortsgemeinderat hat am ~~12.5.00~~ diesen Bebauungsplan einschließlich den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB i. V. mit § 88 LBauO).

Queidersbach....., den 18.5.00  
Ortsbürgermeister-

7. Der Satzungsbeschluss wurde am ~~25.5.00~~ ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 88 LBauO).

Queidersbach....., den 25.5.00  
Ortsbürgermeister-

## 8. Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung wird hiermit ausgefertigt.

Queidersbach....., den 18.5.00  
Ortsbürgermeister-