



VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG  
- BAUVERWALTUNG -

Kaise.straße 49 , 66849 Landstuhl  
Tel. 06371/83-0 , Fax 06371/83-101

Projekt

**Bebauungsplan  
Dorfwiesen**

*A.BA*

Maßstab

**1 : 500**

Gezeichnet

Krauss T.

Datum

Mai 99

Bauherr

**Ortsgemeinde Hauptstuhl**

Bearbeitet

Heinz U.

Datum

Mai 99

Teil

**Bebauungsplan**

Ergänzt

Krauss T.

Datum

Jan.02

Blatt

**1**

*[Signature]*  
Bauherr

Für die Bauabteilung

Füllschema der  
Nutzungsschablonen

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Gebietsart       | Geschossigkeit<br>Traufhöhe |
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl          |
| Bauweise         | Dachneigung                 |

**A**

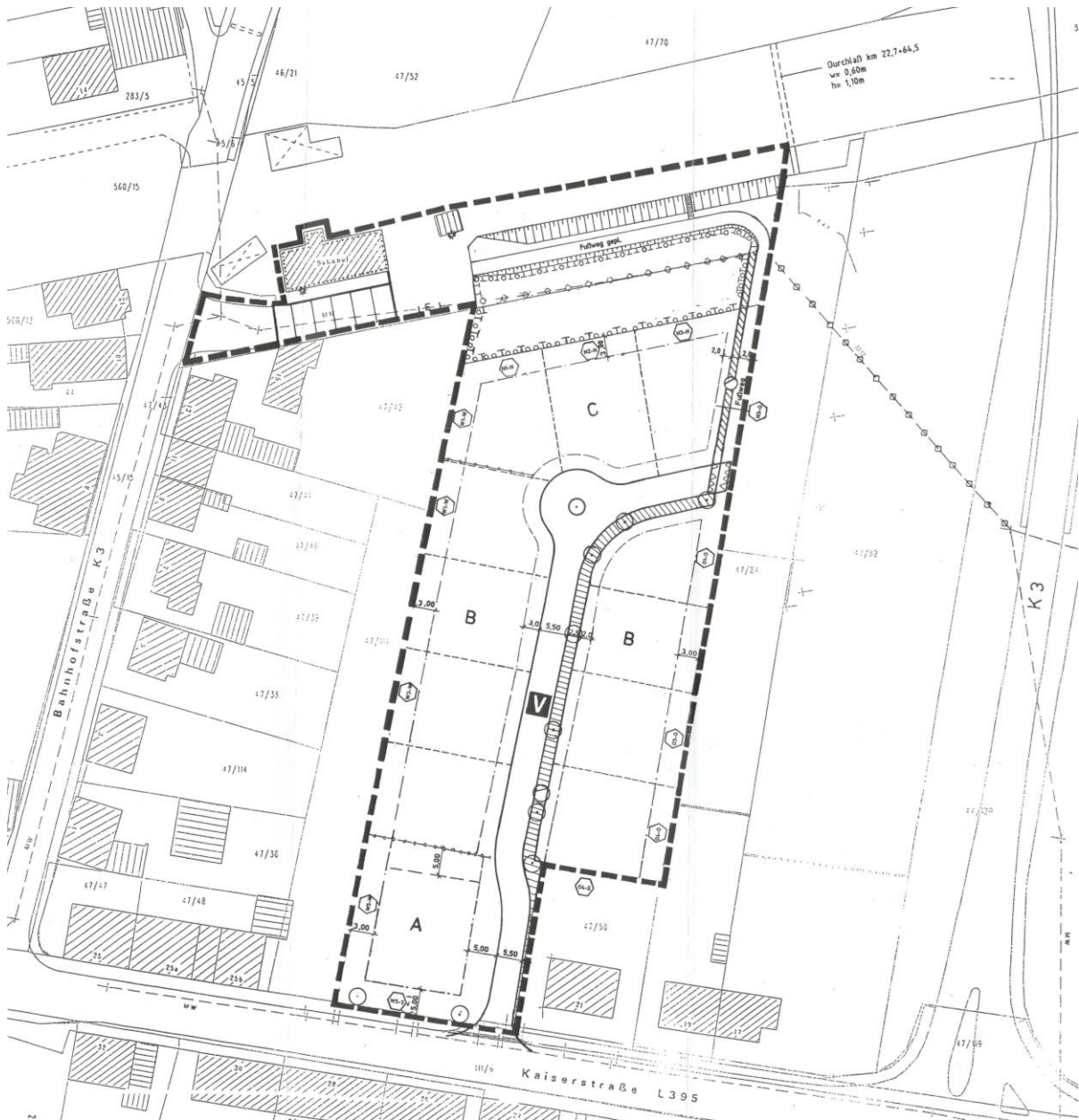
|     |                  |
|-----|------------------|
| MI  | II<br>Thmax=6 m  |
| 0,4 | 0,8              |
| 0   | SD,WD<br>25 - 50 |

**B**

|      |                 |
|------|-----------------|
| MI   | II<br>Thmax=6 m |
| 0,35 | 0,7             |
| E    | SD,WD<br>25- 50 |

**C**

|      |                  |
|------|------------------|
| MI   | II<br>Thmax= 6 m |
| 0,35 | 0,7              |
| 0 H  | SD, WD<br>25-50  |



## Zeichenerklärung



Flächen für den Gemeinbedarf



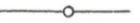
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Baugrenze gem. § 23 BauNvo



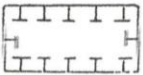
best. Grundstücksgrenzen



öffentliche Verkehrsflächen



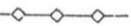
Anpflanzung Baum



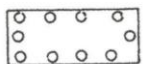
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ( § 9 (1) BauGB )  
Fläche zur Anlage eines event. Feuchtbiotops nimmt Wasser in Extremfällen (Schneesmelze) usw. auf.



best. Bebauung



Kanalleitung



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

**H**

Hausgruppen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



lfd. Berechnungspunktnummer



Flächen für die Rückhaltung und Versickerung der Straßenoberflächenentwässerung

**V**

Verkehrsberuhigter Bereich

## 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung im Plangebiet

Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO:

Im Teilbereich „A“

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO alle Nutzungen sind zulässig.

In den Teilbereichen „B + C“

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude.

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 – 8 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sind in den Teilbereichen „B+C“ nicht zulässig.

### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Zahl der Vollgeschosse, die maximale Traufhöhe, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend der nachfolgenden Tabelle festgesetzt.

| Gebiet | Zahl der Vollgeschosse | maximale Traufhöhe | GRZ  | GFZ |
|--------|------------------------|--------------------|------|-----|
| MI     |                        | 6,0 m              | 0,35 | 0,7 |
| MI     | II                     |                    | 0,4  | 0,8 |

### 1.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Anzahl der Wohnungen wird auf max. 2 Wohnungen je Grundstück festgesetzt.

Grundstücksteilungen sind nicht zugelassen.

### 1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

### 1.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21 a BauNVO)

Hinweise zu Stellplätze, Carports und Garagen:

Für jede Wohneinheit ist auf dem dazugehörigen Grundstück eine Garage oder ein Carport nachzuweisen. Zusammen mit dem Stauraum müssen je 2 Stellplätze vorhanden sein. Der Stauraum vor der Garage muss mindestens 5,0 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie betragen.

Nebengebäude nach § 12 und § 14 BauNVO und Garagen können bis 50 m<sup>2</sup> umbauten Raumes außerhalb der rückwärtigen Baugrenze errichtet werden.

Die Vordere Baugrenze darf nur von Carports überschritten werden, die bis 1 m an die vordere Grundstücksgrenze gebaut werden können.



## 1.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen für Natur und Landschaft

### 1.5.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

#### 1.5.1.1 Verkehrsgrünflächen

Die Vegetationsflächen im Zuge der öffentlichen Straßen werden gemäß Planzeichnung als Rasenfläche ausgebildet. Baumpflanzungen werden gemäß Zeichnerische Festsetzung vorgenommen (Vegetationsauswahl richtet sich nach Tz. 1.5.3.2). Abweichungen aufgrund örtlicher Standortverhältnisse (Einfahrten, Sichtwinkel etc.) werden durch entsprechende Verschiebungen beachtet. Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 18-20 cm. Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe vom mindestens 4,0 m<sup>2</sup> bis 6 m<sup>2</sup> auszubilden.

#### 1.5.1.2 Öffentliche Grünfläche und Versickerungsmulde (§ 9(1) Nr. 14,15 und 20 BauGB)

In der Öffentlichen Grünfläche werden Mulden für die Sammlung und Versickerung von Oberflächenwasser angelegt.

Die Bepflanzung der Fläche erfolgt gemäß Planzeichnung mit Bäumen und Heistern sowie Rasen/ Stauden. Für die Heister- und Baumpflanzung Vegetationsauswahl gem. Tz. 1.5.3.2)

### 1.5.2 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

#### 1.5.2.1 Ausgleichsmaßnahme

Auf der Parz. Nr. 155/2 (0,302 ha) und 156 (0,494 ha) wird gem. Planzeichnung eine Bestandsumwandlung zugunsten einer Wiesen- und Strauch-/ Heckenstruktur vorgenommen. Die Flächen sind gem. Entwicklungsziel dauerhaft zu pflegen. Die Wiesen-/ Staudenflächen sind mind. einmal/ Jahr zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen. Für die Herstellung der Flächen gem. Planzeichnung ist ein fachtechnischer Ausführungsplan nachzuweisen.

#### 1.5.2.2 Befestigungen (§ 9(1) 20 BauGB)

Kfz-Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen und zu befestigen.

### 1.5.3 Bindungen für die Bepflanzung (§ 9(1) 25 BauGB)

#### 1.5.3.1 Bindungen für die Bepflanzung

Gemäß Planzeichnung sind Bäume und Sträucher zu erhalten.

#### 1.5.3.2 Vegetationsauswahl

##### Bäume erster Ordnung:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn  |
| Acer platanoides    | Spitzahorn |
| (Fagus sylvatica    | Buche)     |
| Fraxinus excelsior  | Esche      |
| Quercus petraea     | Eiche      |
| Tilia cordata       | Linde      |

Qualitäts- und Größenmerkmal: 3xv mit Ballen, StU 18-20 cm

##### Bäume zweiter Ordnung

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Acer campestre    | Feldahorn  |
| Carpinus betulus  | Hainbuche  |
| Sorbus aucuparia  | Vogelbeere |
| Sorbus aria       | Mehrbeere  |
| Sorbus torminalis | Eisbeere   |

Qualitäts- und Größenmerkmal: 3xv mit Ballen, StU 16-18 cm

### Heister und Sträucher

Acer campestre  
Alnus glutinosa  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Cornus sanguinea  
Corylius avellana  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa

Feldahorn  
Erle  
Birke  
Hainbuche  
Hartriegel  
Hasel  
Liguster  
Heckenkirsche  
Schlehe

Prunus padus  
Rhamnus franguia  
Rosa canina  
Salix in Arten  
Sambucus racemosa  
Ulmus carpinifolia  
Viburnum lantana  
Rubus in Arten

Traubenkirsche  
Faulbaum  
Rose  
Weiden  
Holunder  
Feldulme  
Wolliger Schneeball  
Brombeere

#### Qualitäts- und Größenmerkmale:

- für Heister 2xv, Höhe 150 bis 175 cm,
- für Sträucher 2xv, Höhe 60-100 cm.

### 1.5.3.3 Private Pflanzpflicht

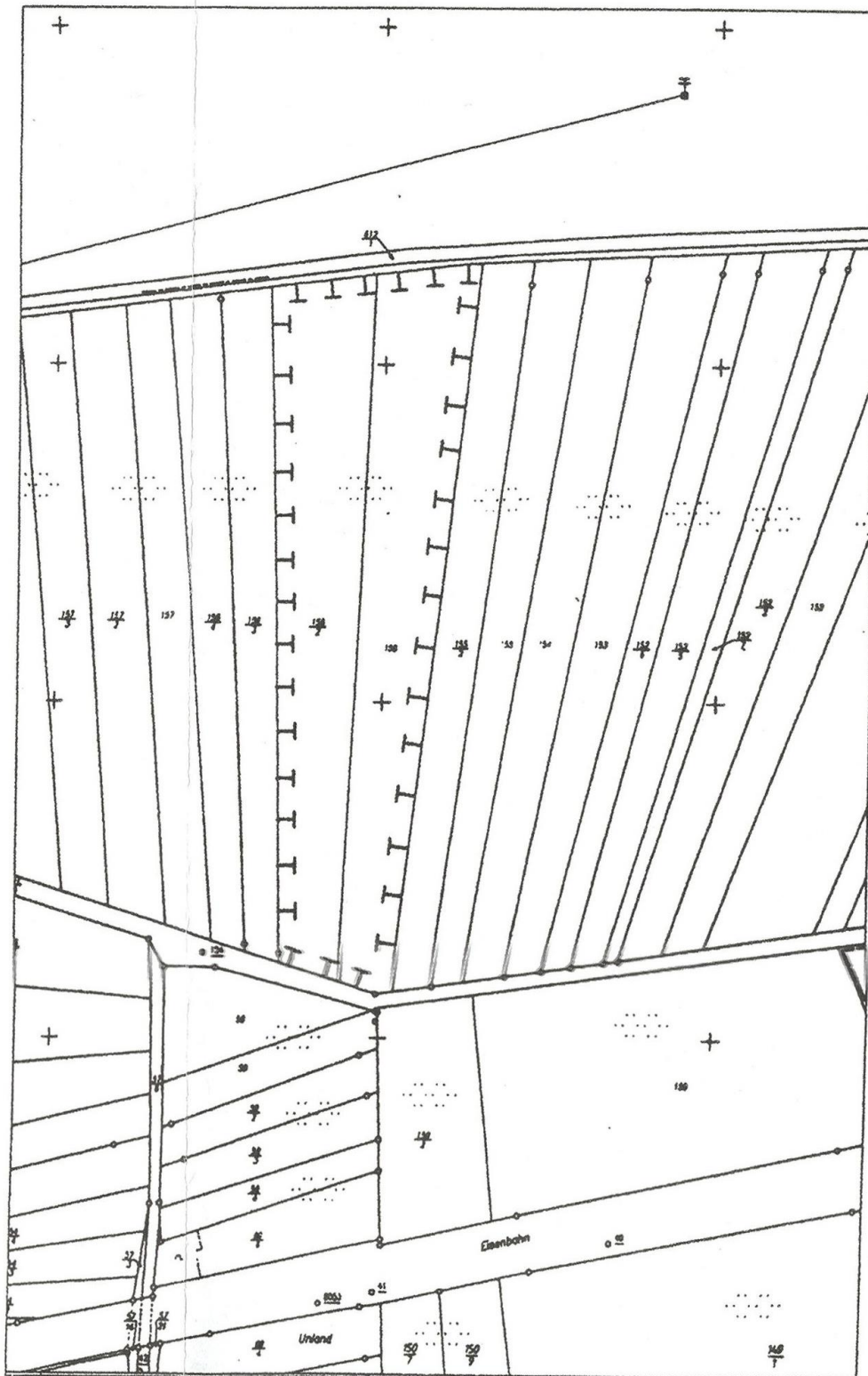
Auf den nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke ist mind. ein Laubbaum nachzuweisen.

Auf der als Mischgebiet genutzten Parzelle entlang der L 395 sind mind. drei Laubbäume in Reihe gem. Planzeichnung anzupflanzen. Zur Orientierung Vegetationsauswahl gem. Tz.  
1.5.3.2

### 1.5.4 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme

Die in Tz. 1.5.2.1 festgesetzte Ausgleichsmaßnahme wird gem. § 9(1a) BauGB den einheitlich strukturierten Grundstücken im Bebauungsplangebiet anteilig zugeordnet. der Anteil für den öffentlichen Beitrag beträgt 14 %.

# Planungsrechtliche Festsetzung



planungsrechtliche Festsetzung  
gemäß § 9 (1) 20 BauGB  
in Verbindung mit  
§ 1a (3) Satz 2 BauGB



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

**Niederschlagsbewirtschaftung auf den Privatgrundstücken**

Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig zurückzuhalten.  
Öffentliche Abwasseranlagen stehen hierfür nicht zur Verfügung  
( § 51 Abs.2 Nr.2 LWG)

**Muldensysteme:**

Auf den Privatgrundstücken ist auf den versiegelten Flächen ( z. B. Zufahrten Terrassen , Dächern u.ä.) das nichtbehandlungsbedürftige Niederschlagswasser auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone ( Rasenfläche, Gehölzfläche u.ä. ) zu versickern. Die Freiflächen sind hierzu als flache Mulden auszubilden. Die Versickerungseinrichtung ist so zu bemessen, dass für 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche ein Rückhaltevolumen einer Mulde von ca. 2 m<sup>3</sup> zur Verfügung steht.

Eine Ableitung zur öffentlichen Entwässerungsmulde entlang des Straßenkörpers wird nicht gestattet.

Die max. Tiefe von Sickermulden darf 0,5 m nicht überschreiten.

**Dezentrale Kleinspeicher ( Zisternen ):**

Ebenso wird das Speichern des Dach -und Oberflächenwassers und die Nutzung des gesammelten Wassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung oder im Haushalt durch das Anlegen von Zisternen erlaubt.

**Abstände**

Bei dem Bau der Regenwasserversickerungsanlagen sind entsprechend der Bauweise der Unterkellerung von Gebäuden Mindestabstände zu den Gebäudekanten einzuhalten.

Ein Mindestabstand von 6,00m wird empfohlen zum eigenen Gebäude mit nicht wasserdicht ausgeführtem Keller und von 2,00 m zum Nachbargrundstück.

Aufgrund der vorgeschlagenen Versickerung ist es ratsam , Kellergeschosse wasserdicht auszuführen.

**Versiegelung auf Grundstücken**

Die über die bebaubare Fläche hinausgehende Grundstücksfläche darf zu max. 10 % versiegelt werden.

Als Befestigung der Flächen dürfen nur versickerungsfähige Baumaterialien eingebaut werden.

**Genehmigungsverfahren:**

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, im Rahmen des Freistellungsverfahrens nach § 67 LBauO durch Vorlage eines Entwässerungsplanes die Niederschlagswasserbeseitigung nachzuweisen. Die Bemessung der Rückhalteanlage muß mit vorgelegt werden.



## 1.7 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Art und Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen werden nach der 24. BImSchV geregelt.

Schallschutzmaßnahmen im Sinne der Verordnung sind definiert als bauliche Verbesserungen an Umfassungsbauteilen schutzbedürftiger Räume, die die Einwirkungen durch Verkehrslärm mindern. Zu den Schallschutzmaßnahmen gehört auch der Einbau von Lüftungseinrichtungen in Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiefülle. Umfassungsbauteile sind Bauteile, die schutzbedürftige Räume, bauliche Anlagen nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rolladenkästen, Wände, Dächer sowie Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen.

Der Umfang der Schallschutzmaßnahmen wird nicht durch Angabe der Schallschutzklasse der Fenster zum Ausdruck gebracht, wie dies bei der zwischenzeitlich aufgehobenen Verkehrslärm-erstattungsrichtlinie der Fall war, sondern durch den Gesamtdämmwert der Umfassungsbauteile definiert.

Die Schalldämmung der Umfassungsbauteile ist dabei so zu verbessern, dass die gesamte Außenfläche des Raumes die erforderlichen, bewerteten Schalldämm-Maße nicht unterschreitet. Ist eine Verbesserung notwendig, so soll die Verbesserung beim einzelnen Umfassungsbauteil mindestens 5 dB(A) betragen.

In der 24. BImSchV werden die Rechenvorschriften dargelegt, die zur Bestimmung der vorhandenen, bewerteten Schalldämm-Maße, der erforderlichen Schalldämm-Maße eines verbessernden Bauteiles sowie des verbessernden Schalldämm-Maßes der gesamten Außenfläche festgelegt. Die Berechnung erfolgt hierbei in Anlehnung an die DIN 4109, die eine Klassifizierung in folgende Lärmpegelbereiche vorgibt.

Tabelle: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

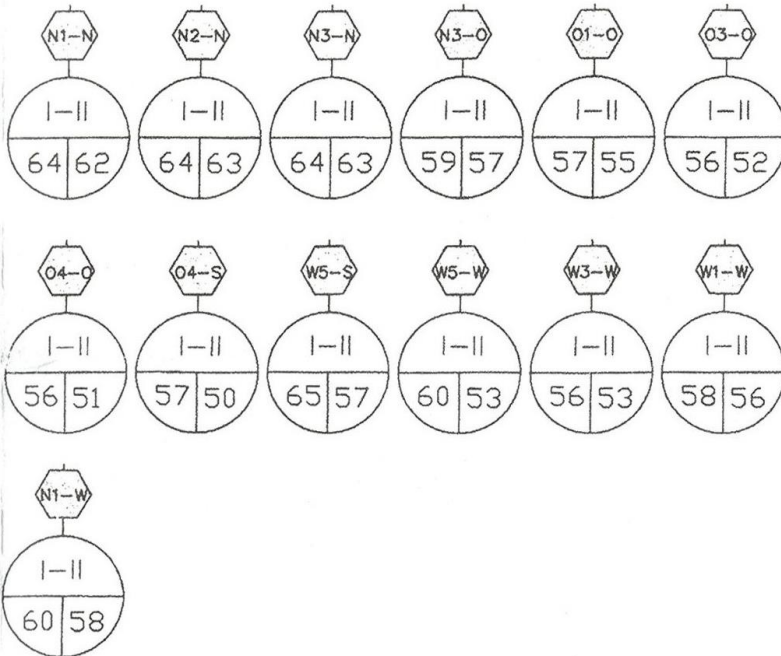
| Lärmpegelbereich                    | 0    | I         | II        | III       | IV        | V    |
|-------------------------------------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|
| Maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) | ≤ 50 | 51 bis 55 | 56 bis 60 | 61 bis 65 | 66 bis 70 | > 70 |

Für die Gebäude / Fassadenseiten im Plangebiet ergibt sich hierbei unter Berücksichtigung des Straßen- und Schienenverkehrslärms folgende Zuordnung:

| Lärmpegelbereich | Betroffene Gebäude / Fassaden                                                                    |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I                | Nord 3 – N u. O, Nord 2 – W, Ost 1 – O, Ost 2 – O, Ost 3 – O, West 1 – W, West 2 – W, West 3 – W |
| II               | Nord 1 – N, Nord 2 – N, Ost 4 – S, West 5 – W                                                    |
| III              |                                                                                                  |
| IV               |                                                                                                  |
| V                | West 5 – S                                                                                       |

## Berechnungsergebnisse

☞ Ifd. Berechnungspunktnummer



## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Dachneigungen

2.1.1 Zulässig sind 25 - 50 Grad für Wohngebäude

2.2.2 Zulässig sind 0 - 50 Grad für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen

### 2.2 Dachaufbauten, Gaupen, Dachausschnitte

Dachaufbauten, Gaupen und Dachausschnitte sind zugelassen. Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Gaupen und Dachausschnitte darf maximal 40 % der zugehörenden Trauflängen betragen.

### 2.3 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden.

Straßenseitig sind Natursteinmauern, Hecken, lebende Zäune, Holzzäune und Palisaden zu bevorzugen.

Drahtzäune sind straßenseitig nicht zugelassen.

Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen Zäune und Bewuchs die Höhe von 70 cm, gemessen von Oberkante Straße, nicht überschreiten.

Sichtschutzzäune aus Holz sind bis zu 2 m Höhe mit Ausnahme der Straßenseite zugelassen.

### 2.4 Dachfarben und Materialien

Empfehlung:

Die Dacheindeckung soll in den Farben rot bis rotbraun erfolgen.

### 2.5 Gebäude, Gelände

Empfehlung:

Die baulichen Anlagen (Gebäude) sind dem natürlichen Geländeverlauf (Topographie) weitgehend anzupassen.

Größere Aufschüttungen und Abgrabungen hauptsächlich im Bereich der Straße und Grundstücksgrenzen sind weitgehend zu vermeiden.

## 2.6 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

Die Vegetationsauswahl richtet sich nach der potentiellen natürlichen Vegetation; verwandte Arten und Sorten sind zulässig.

Jedes Grundstück hat mindestens einen einheimischen Laubbaum nachzuweisen.

### Begründung:

Das Baugebiet „Dorfwiesen“ liegt im Ortsbereich der Gemeinde Hauptstuhl in Höhe der Einnündung der K 3 in die L 395.

Die Erschließung erfolgt über die L 395 in Süd/Nordrichtung. Die Verbindung des Neubaugebietes mit dem angrenzenden Bahnhofsgelände erfolgt über einen Fußweg. Das Bahnhofgebäude wurde von der Ortsgemeinde Hauptstuhl erworben und wird z.z. zu einem Gebäude mit öffentlicher Nutzung umgebaut.

Das Geplante Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl als M Fläche geplant ausgewiesen.

Im Bebauungsplan ist ein gegliedertes Mischgebiet ausgewiesen.

Das Baugebiet grenzt im Süden an die L 395 und im Norden an die DB Linie Homburg-Kaiserslautern an.

Bedingt durch diese Lage, kommt es zu einem erhöhten Lärmaufkommen durch den Zug- und PKW-Verkehr.

Das von der Ortsgemeinde Hauptstuhl in Auftrag gegebenes Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

In dem Gutachten werden die Lärmindernden Auswirkungen von 2 bis 4 m hohen Schallschutzwänden entlang der DB Linie und der K 3, aber auch die städtebaulichen Folgen, aufgezeigt.

Der Rat der Gemeinde Hauptstuhl hat sich daher aus Gründen der Verhältnismäßigkeit entschlossen, den vorgeschlagenen aktiven Schallschutz aus dorfbaulichen Gründen, aber auch aus finanzieller Sicht, nicht durchzuführen.

In den Bebauungsplan werden daher Festsetzungen zum passiven Lärmschutz aufgenommen.

Die durch die Überplanung des Gebietes möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches und durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Eigentum der Ortsgemeinde Hauptstuhl, sodass eine gesetzliche Umlegung entfällt.

## 1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

- Bau- und Bauordnungsgesetz 1998 (BauROG)
- Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung vom 28. August 1997 (BGBl. 1, Seite 2081)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. Seite 132), zuletzt geändert mit Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. 1, Seite 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1, Seite 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 9. Dezember 1998 (GVBl. Seite 365)
- Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfLG) in der Fassung vom 5. Februar 1979, zuletzt geändert durch Artikel 1 des zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. Seite 280)




## Rechtsetzungsverfahren:

1. Aufstellungsbeschluss vom 5.5.1999
2. Veröffentlichung des Aufstellungsbeschluss im Amtsblatt am 17.6.1999
3. Änderung Geltungsbereich, Bekanntmachung im Amtsblatt am 10.2.2000
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 16.6.1999
5. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Ratsbeschluss am 26.5.1999  
Beteiligung vom 21.6.1999 bis 9.7.1999  
Bekanntmachung im Amtsblatt am 17.6.1999
6. Beschlussfassung Änderung Geltungsbereich am 13.12.1999
7. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Ratsbeschluss am 18.2.2002
8. Bekanntmachung im Amtsblatt am 14.3.2002  
Offenlage vom 22.3.2002 bis 24.4.2002
9. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 3 BauGB, Ratsbeschluss am 13.5.2002  
Bekanntmachung im Amtsblatt am 29.5.2002  
Offenlage vom 7.6.2002 bis 21.6.2002
10. Satzungsbeschluss am 1.7.2002
11. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist damit abgeschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen des Gemeinderates überein. Die Satzung kann bekannt gemacht werden.

Ausgefertigt:

Hauptstuhl, den 26.07.2002

  
Siegrist  
Ortsbürgermeister



Der Bebauungsplan wurde am 1. Aug. 02 öffentlich bekannt gemacht.

In Vertretung: Dr. Degenhardt  
1. Beigeordneter

