

P _ _ L _ _ A _ _ N

INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU

Richard-Wagner-Straße 81
 67655 Kaiserslautern
 Tel.: 0631/360 60-18 und -19
 Fax: 0631/360 6020

OG Queidersbach Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung für das TG "Am Rosental" 1. Änderung		Datum:	Zeichen:
	bearbeitet:	06/2004	ReM
	gezeichnet:	06/2004	StB
	geprüft:	12/2004	ReM
	Maßstab:	1 : 1.000	

Gesehen und genehmigt: _____	
Ort/ Datum	Unterschrift AG

Nr.:	Art der Änderung:	Datum:	Zeichen:



M 1:1000



1

WA	
GRZ=0,25	GFZ=0,50
TH=3,50m/Tal TH=6,50m/Berg	Dachneigg.: 33° - 45°

3

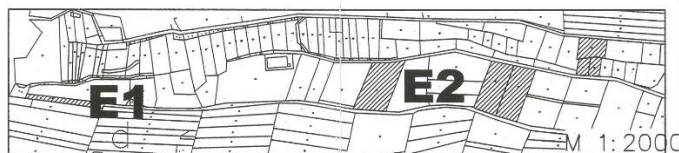
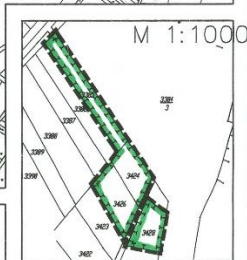
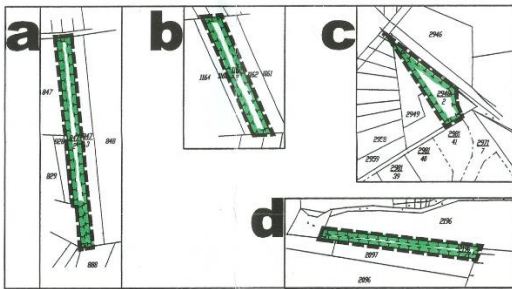
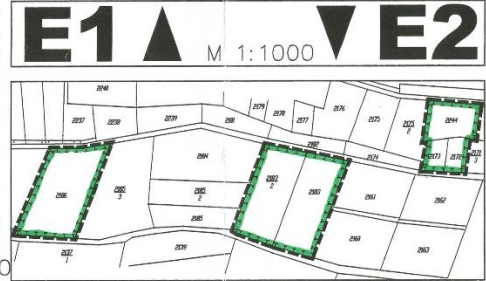
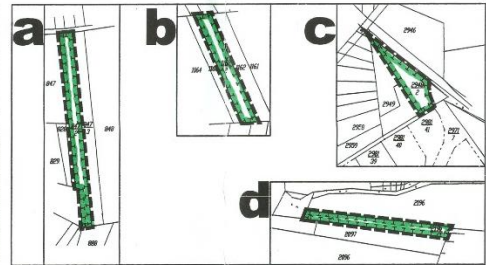
WA	
GRZ=0,25	GFZ=0,50
TH=6,50m	Dachneigg.: 33° - 45°

2

WA	
GRZ=0,25	GFZ=0,50
TH=3,50m/Tal TH=6,50m/Berg	Dachneigg.: 17° - 45°

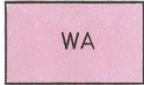
4

WA	
GRZ=0,25	GFZ=0,50
TH=6,50m	Dachneigg.: 17° - 45°



LEGENDE

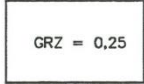
1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet
[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO]

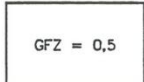
Anl. z. PlanZVO Nr. 1.1.3.

2. Maß der baulichen Nutzung



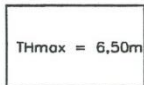
Grundflächenzahl
[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO]
hier z.B.: 0,4 siehe textl. Festsetzungen I.2.1.

Anl. z. PlanZVO Nr. 2.5.



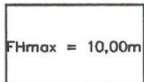
Geschossflächenzahl
[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO]
hier z.B.: 0,8 siehe textl. Festsetzungen I.2.3.

Anl. z. PlanZVO Nr. 2.1.



Traufhöhe
[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO]
hier z.B.: höchstens 6,50m rel. Höhe

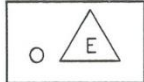
Anl. z. PlanZVO Nr. 2.8.



Firshöhe
[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO]
hier z.B.: höchstens 10,00m rel. Höhe

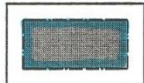
Anl. z. PlanZVO Nr. 2.8.

3. Bauweise, Baugrenzen



Offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig
[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 (2) BauNVO]

Anl. z. PlanZVO Nr. 3.1.; 3.1.1.



Baugrenzen; Umfangung der überbaubaren Flächen
[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO]

Anl. z. PlanZVO Nr. 3.5.

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche
[§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

Anl. z. PlanZVO Nr. 6.1.



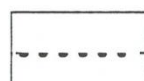
Straßenbegrenzungslinie
[§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

Anl. z. PlanZVO Nr. 6.2.



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung;
hier: Rad- und Fußweg
[§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

Anl. z. PlanZVO Nr. 6.3.



Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen
an die Verkehrsflächen:
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
[§ 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB]

Anl. z. PlanZVO Nr. 6.4.

5. Flächen für Versorgungsanlagen



Flächen für Versorgungsanlagen;
Zweckbestimmung: Transformatorenstation
[§ 9 (1) Nr. 12 BauGB]

Anl. z. PlanZVO Nr. 7.

6. Hauptversorgungsleitungen



bestehende Freileitung; oberirdisch, mit Schutzstreifen
[§ 9 (1) Nr. 13 BauGB]

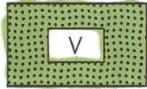
Anl. z. PlanZVO Nr. 8.

7. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung: Parkanlage
[§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

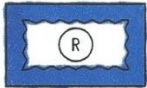
Anl. z. PlanZVO Nr. 9.



Öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
[§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

Anl. z. PlanZVO Nr. 9.

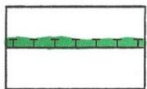
8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
[§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB]

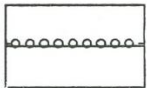
Anl. z. PlanZVO Nr. 10.2.

9. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



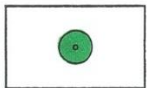
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

Anl. z. PlanZVO Nr. 13.1.



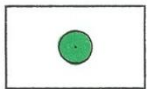
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

Anl. z. PlanZVO Nr. 13.2.1.



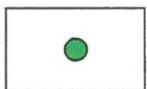
Anpflanzen Einzelbaum
[§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

Anl. z. PlanZVO Nr. 13.2.1.



Erhalt Einzelbaum
[§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

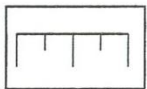
Anl. z. PlanZVO Nr. 13.2.1.



Anpflanzen Kleinbaum oder Strauch
[§ 9 (1) Nr. 25b BauGB]

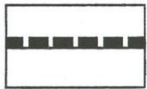
Anl. z. PlanZVO Nr. 13.2.1.

10. Sonstige Planzeichen



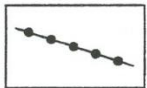
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
[§ 9 (1) 26 BauGB]

Anl. z. PlanZVO Nr. 15.9.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
[§ 9 (7) BauGB]

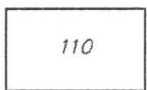
Anl. z. PlanZVO Nr. 15.13.



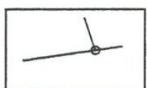
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung
[§ 16 (5) BauNVO]

Anl. z. PlanZVO Nr. 15.14.

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter



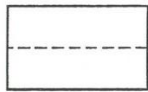
Flurstücksnummer



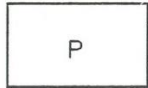
Flurstücksgrenze



Flurgrenze



Neuparzellierung



Parkplatz

Planzeichen entsprechend "Anlage zur PlanZVO 1990" oder sinngemäß.
Alle Maßangaben in Metern.

Plangrundlage bildeten die Katasterpläne (1:1.000),
Katasteramt: Kaiserslautern; Landkreis: Kaiserslautern;
Gemeinde: Queidersbach; Gemarkung: Queidersbach; Flur:

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Zeichnerischen Festsetzungen mit Legende
- Textlichen Festsetzungen
- Begründung

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:

[§ 9(1)Nr.1 BauGB]

Die Art der baulichen Nutzung wird mit „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Abweichend zu § 4(3) Nr.4 und 5 BauNVO sind "Gartenbaubetriebe" und „Tankstellen" auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

[§ 9(1)Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16(2) und (5) BauNVO sowie §1(7) BauNVO]

2.1. Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,25 festgesetzt.

[§ 17 BauNVO in Verbindung mit § 19(1) und §1(7) BauNVO]

2.2. Als maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird 0,5 festgesetzt.

[§ 17 BauNVO in Verbindung mit § 20(2) und §1(7) BauNVO]

2.3. Als maximal zulässige Überschreitung der GRZ wird 50 v.H. festgesetzt.

[§ 19(4) BauNVO in Verbindung mit §1(7) BauNVO]

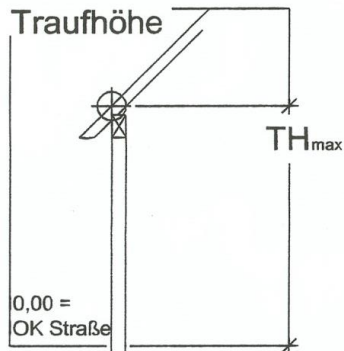
2.4. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Firsthöhe begrenzt.

[§ 9(1)Nr.1 BauGB i.V.m. § 16(2)Nr.4 BauNVO]

Die Ermittlung der Höhen erfolgt ab Straßenoberkante auf halber Länge der straßenzugewandten Außenwand der Gebäude. Für Eckgrundstücke gilt die höher liegende der angrenzenden Erschließungsstraßen als Bezugsgröße. Untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten dürfen in der lotrechten Projektion zur Grundfläche maximal 20 % der überbauten Grundfläche und nicht mehr als 20m² betragen.

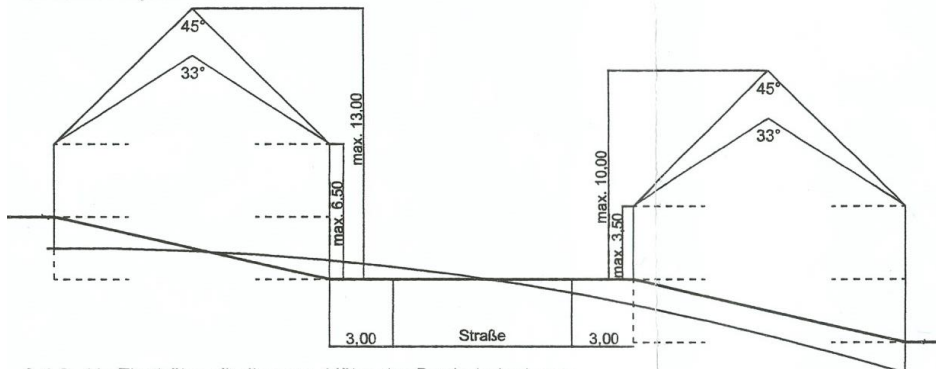
Die festgesetzten Höhen können in gleichem Umfang überschritten werden, wie die Höhe des Grundstückes - gemessen auf halber Länge der straßenzugewandten Grundstücksgrenze mit einem Abstand von 3,00m zur Straßenbegrenzungslinie - einen Wert von 2,00m über Straßenoberkante überschreitet.

2.4.1. Als Traufhöhe gilt der gedachte Schnittpunkt von äußerer Dachhaut mit Außenwand:

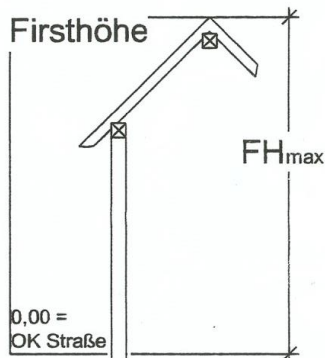


Als maximal zulässige Traufhöhe wird, entsprechend der Abgrenzung der Planurkunde, für Gebäude bergseits der Erschließungsstraße 6,50m, für Gebäude talseits der Straße 3,50m festgesetzt. Für die besonders abgegrenzten Bereiche mit geringer Neigung im Gelände ist beiderseits der Straße eine Traufhöhe von maximal 6,50m zulässig.

Die festgesetzte Traufhöhe kann durch untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten um maximal 1,00m überschritten werden. Davon darf jedoch nicht mehr als 20v.H. der tatsächlich überbauten Grundfläche, maximal 20qm betroffen sein. Die Fläche bzw. die Flächenanteile sind jeweils durch lotrechte Projektion zu ermitteln.



2.4.2. Als Firsthöhe gilt die max. Höhe der Dacheindeckung:



Als maximal zulässige Firsthöhe wird, entsprechend der Abgrenzung der Planurkunde, für Gebäude bergseits der Erschließungsstraße 13,00m, für Gebäude talseits der Straße 10,00m festgesetzt. Für die besonders abgegrenzten Bereiche mit geringer Neigung im Gelände ist beiderseits der Straße eine Traufhöhe von maximal 13,00m zulässig.

3. Bauweise

[§9(1)Nr.2 BauGB i.V.m. §22(1) und (2) BauNVO und §9(1)Nr. 24 BauGB]

Als Bauweise wird die offene Bauweise, ausschließlich in Form von Einzelhäusern, festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

[§ 9(1)Nr.2 BauGB i.V.m. § 23(1) und (2) BauNVO]

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Um die Errichtung rechteckiger Baukörper auch bei fehlender Parallelität der Baugrenzen zu ermöglichen, können die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise um maximal 1,00m auf einer Länge von maximal 5,00m überschritten werden.

5. Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Stellplätze

[§ 9(1) Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO]

Nebengebäude (i.S.d. §14 BauNVO) sowie Garagen (i.S.d. §12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich können die o.a. Anlagen auch seitlich der überbaubaren Flächen, min. jedoch 5,00m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und max. bis zur gedachten Verlängerung der rückwärtigen Baugrenze errichtet werden. Offene Stellplätze und Carports können darüber hinaus mit einem Mindestabstand von 0,50m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, wenn die direkte und offene Zufahrt ohne Störung der Leichtigkeit des fließenden Verkehrs gewährleistet ist.

Sonstige Nebenanlagen einschl. aller Nebenanlagen im Sinne des §14(2) BauNVO sind auch außerhalb der nach Absatz 1 definierten Bereiche zulässig.

Siehe hierzu auch:

II.1.6 "Nebenanlagen" u. II.5. "Befestigung von Freiflächen".

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude

[§ 9(1)Nr.6 BauGB]

Pro Wohngebäude sind nicht mehr als drei Wohnungen zulässig.

7. Straßenverkehrsflächen

[§ 9(1)Nr.11 BauGB]

Die Straßenverkehrsflächen werden durch die zeichnerischen Festsetzungen in der Planurkunde bestimmt.

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

besondere Zweckbestimmung: „Fußweg“

[§ 9(1)Nr.11 BauGB]

Eine vollständige Versiegelung der Fußwege ist grundsätzlich zulässig.

9. Öffentliche Grünflächen

[§ 9(1)Nr.15 BauGB]

Für alle öffentlichen Grünflächen gilt:

Mit Ausnahme der erforderlichen Funktionsflächen (z.B.: Bänke und Wege, Spielflächen) sind alle öffentlichen Grünflächen mit geschlossenen Gehölzpflanzungen entsprechend u.a. Pflanzliste zu begrünen.

Auch der Bau von Regenrückhaltebecken oder -mulden in Erdbauweise mit den erforderlichen Überlaufbauwerken ist innerhalb dieser Flächen zulässig.

10. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

[§ 9(1)Nr.20 BauGB]

10.1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen.

10.2. Das geplante Rückhaltebecken ist durch Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern in das Landschaftsbild einzubinden.

10.3. Ersatzfläche 1 (E1): Die Flurstücke 812, 815, 1162, 2195, 2948/2 und 847/2 sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

10.4. Ersatzfläche 2 (E2): Die Flurstücke 2244, 2172 und 2173 sind zu extensivem Grünland („Mähwiese“) umzunutzen. Auf den Flurstücken 2183/2, 2183 und 2186 sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu ergänzen.

10.5. Ersatzfläche 3 (E3): Auf den Flurstücken 3385, 3424, 3426 (teilweise) und 3428 ist der Fichtenbestand zu entfernen.

10.6. Soweit auf den festgesetzten Flächen nach §9(1)Nr. 20 BauGB Anpflanzungen festgesetzt sind, ist für die Pflanzauswahl die u.a. Pflanzliste zu beachten.

10.7. Der Bau von Regenrückhaltebecken oder -mulden in Erdbauweise mit den erforderlichen Überlaufbauwerken innerhalb dieser Flächen (Teil 1 des Plangebietes) ist zulässig.

10.8. Nach Beginn der ersten Baumaßnahme ist innerhalb von zwei Jahren mit den Bepflanzungsmaßnahmen zu beginnen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

10.9. Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden entsprechend dem Eingriffsanteil mit 70,0 % den privaten Eingriffen, mit 30,0 % den öffentlichen Eingriffen innerhalb des Plangebietes zugeordnet.

11. Anpflanzen von Einzelbäumen

[§ 9(1)Nr.25a BauGB]

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind Einzelbäume nach u.a. Pflanzliste zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann im Einzelfall geringfügig, d.h. um max. 5,00m auf einer gedachten Parallelen zur Straßenbegrenzungslinie im Vorgartenbereich, bzw. zur rückwärtigen Grundstücksgrenze abgewichen werden.

Nach Baubeginn sind die festgesetzten Bepflanzungen innerhalb von zwei Jahren zu beginnen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

[§ 9(1)Nr.25a BauGB]

12.1. Die privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend den Festsetzungen der Planurkunde mit einem Gehölzstreifen zu begrünen. Die Gehölzauswahl ist überwiegend nach u.a. Pflanzliste vorzunehmen.

Die Gehölzstreifen sind als geschlossene Pflanzungen anzulegen. Innerhalb der Flächen ist die Ausbildung der erforderlichen Zuwegungen erlaubt.

Artenauswahl für Bäume I. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Artenauswahl für Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

Obstgehölz, Hochstämme:

Alle Sorten, z.B.:

Äpfel	Jakob Lebel
	Roter Booskop
Birnen	Alexander-Lucas
	Gellerts Butterbirne
Zwetschgen	Hauszwetschge
Kirschen	Hedelfinger Riesenkirsche
	Große schwarze Knorpelkirsche

Artenauswahl für Kleinbaum/baumartiger Strauch:

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Malus	Apfel, in Sorten
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Salix caprea	Salweide

Artenauswahl für Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosus	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Alle Gehölze müssen in den Qualitäten den Bestimmungen vom „Bund deutscher Baumschulen“ (BdB) e.V.“ entsprechen.

12.2. Auf jedem Grundstück mit einer Fläche bis zu 500qm ist ein, über 500qm sind zwei heimische Laubbäume I. oder II. Ordnung anzupflanzen. Baumpflanzungen nach den zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde werden hierauf angerechnet. Die Auswahl sollte sich an o.a. Pflanzlisten orientieren, bleibt jedoch freigestellt.

12.3. Nach Baubeginn sind alle nach 12.1. und 12.2. festgesetzten Bepflanzungen innerhalb von zwei Jahren zu beginnen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

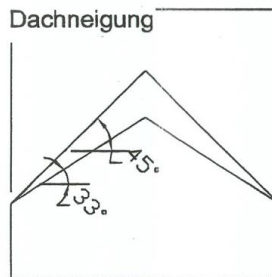
II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

[§ 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO]

1. Dachlandschaft

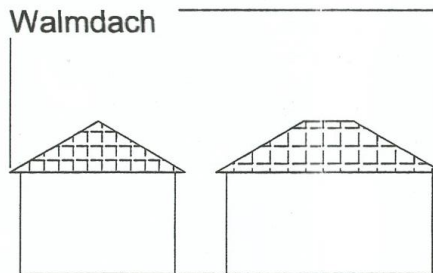
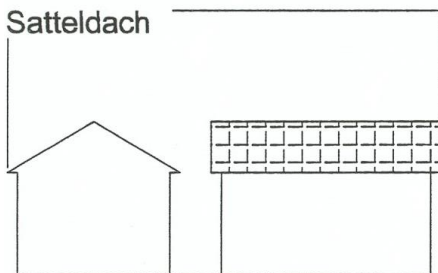
1.1 Dachneigung

Die Dachneigung muss min. 33° und darf max. 45° betragen.
In Teilen des Plangebietes, deren Abgrenzung der Planurkunde zu entnehmen ist, wird die Mindestneigung mit 17° festgesetzt.



1.2 Dachform

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Sattel- oder Walmdächer einschließlich Krüppelwalmausprägung zulässig. Unter Satteldächer sind auch gegeneinander geneigte und zu einem gemeinsamen First steigende Pultdächer zu subsumieren. Hierbei darf der Höhenversatz in der Firstlinie jedoch 1,20m nicht überschreiten.
Oben stehende Beschränkung gilt nicht für Dachaufbauten sowie untergeordnete Teile der Dächer.



1.3 Dachaufbauten

Pro Traufseite ist nur eine maximal 4,80m breite Gaube oder ein Zwerchhaus gleicher Breite zulässig. Weitere Gauben sind nur zulässig bis zu einer Breite von jeweils 3,00m. Insgesamt darf die addierte Breite der Gauben und des Zwerchhauses max. 2/3 der jeweiligen Trauflänge ohne Dachüberstand betragen. Gauben und Zwerchhaus müssen untereinander und zum Ortgang einen Abstand von mind. 1,20m einhalten. Für die Errichtung eines Zwerchhauses darf die Traufe einmal pro Dachseite auf eine Länge von max. 4,80m unterbrochen werden.

1.4 Dachüberstand

Der Dachüberstand muss mindestens 0,30m, darf jedoch nicht mehr als 1,00m betragen.

1.5 Dacheindeckung

Es sind ausschließlich rote bis rotbraune Dacheindeckungsmaterialien zu verwenden. Die Verwendung von Wellplatten, Kunststoffen sowie sämtlicher glänzender oder reflektierender Materialien ist nicht zulässig.

Material und Farbe der Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen, soweit die Regeln der Technik keine abweichende Materialwahl erfordern.

1.6 Nebengebäude und Garagen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter 1.1 sowie 1.3 bis 1.5 und 3. gelten sinngemäß auch für Nebenanlagen und Garagen, nicht jedoch für Carports.

Garagen können auch mit einer Dachneigung von min. 22° errichtet werden, sofern nicht ohnehin ein niedrigerer Wert gilt.

2. Kniestock

Die Ausbildung eines Kniestockes ist nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20m (gemessen ab OK Rohfußboden bis OK Fußpfette) zulässig.

3. Einfriedungen

Die Gesamthöhe der privaten Einfriedungen zum Straßenraum hin darf 1,20m nicht überschreiten. Diese Höhe darf auch durch die Ausbildung von Stützmauern oder Kombinationen aus Stütz- und Einfriedungsmauern nicht überschritten werden. Die Verwendung von Scheren-, Maschendraht-, Gittermatten- oder Stacheldrahtzäunen und von Nadelgehölzhecken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Auf die Verwendbarkeit von sonstigen Hecken zur Grundstückseinfriedung wird ausdrücklich hingewiesen.

Für die Sicherung von Grundstückszufahrten, Zuwegungen oder von Stellplätzen ist die Errichtung von Stützmauern zulässig. Die Höhe darf an der Straßenbegrenzungslinie die Höhe des dort vorhandenen Sockels, maximal aber 1,20m nicht übersteigen. Ein Ansteigen der Stützmauer zum Gebäude hin ist zum Erreichen der Stützfunktion zulässig.

4. Äußere Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen

Die Außenwände der Hauptgebäude sind auf mind. 50v.H. zu verputzen. Die Verwendung von Keramik-, Kunststoff- oder Asbestzementplatten sowie glänzenden Materialien zur Gestaltung der Außenwände einschl. Traufe und Ortgang etc. an Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen ist nicht zulässig. Die Farbwahl für alle Außenwandgestaltungen beschränkt sich auf das Farbspektrum von weiß einschließlich aller Erd- und Pastelltöne. Zusätzlich siehe oben I.12.2.

5. Anzahl der Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf der Parzelle nachzuweisen.

Zufahrten zu Garagen oder Carports können als jeweils ein Stellplatz anerkannt werden, wenn sie jeweils mindestens 2,50m breit ausgebaut und mindestens 5,00m lang sind.

6. Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren bzw. versiegelten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünanlagen anzulegen und zu pflegen. Mindestens 15 % dieser Grünfläche sind mit möglichst standortgeeigneten und überwiegend heimischen Gehölzen zu bepflanzen; die Auswahl orientiert sich überwiegend an u.a. Pflanzliste. Bestehen darüber hinaus Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, so werden diese auf die Anforderung nach Satz zwei vollständig angerechnet.

HINWEIS:

Nach LBauO sind grundsätzlich alle real nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht nachweislich für andere Nutzungen erforderlich sind.

7. Befestigung von Freiflächen

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Hierfür sind wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden, wenn die besondere Zweckbestimmung der Flächen nicht eine andere Befestigungsart notwendig macht. Folgende private Flächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B.: Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke):

- Pkw-Stellplätze
- Wäschetrockenplatz
- Garagenzufahrten
- Spielplatzflächen
- Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen
- Pkw-Stellplätze und Garagenzufahrten können ersatzweise auch mit zwei, jeweils max. 70cm breiten, Fahrspuren hergestellt werden.

8. Vorgärten

Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

9. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Wertstoffbehälter sind gegen Sicht vom öffentlichen Verkehrsraum und gegen unmittelbare Sonneneinstrahlung dauerhaft und ausreichend abzuschirmen.

III. HINWEISE

... ZUM DENKMALSCHUTZ:

Funde im Sinne des § 16 DSchPflG sind entsprechend §17 DSchPflG unverzüglich bei der Denkmalfachbehörde, der unteren Denkmalschutzbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§18 DSchPflG).

... ZUR BRAUCHWASSERNUTZUNG UND NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG:

1. Die Verwendung von unbelastetem Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenabfluss o.ä.) als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, o.ä.) in Verbindung mit der Errichtung einer Regenwasserzisterne wird dringend angeraten; auf die Regelungen des Landeswassergesetzes (LWG) wird verwiesen.
2. Hiermit erfolgt ein Hinweis auf die Versickerungspflicht nach LWG.
3. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über einen Regenwasserkanal und offene Transportmulden in eine Versickerungsmulde auf den Flurstücken 3040/1 sowie 3041 bis 3045.
4. Der Überlauf für Niederschlagswasser bzw. Oberflächenwasser ist von den Grundstücken zwischen den Parzellen 2971/3 und 2971/7 bis 2971/18 an die rückwärtigen Entwässerungsgräben anzuschließen.

... Sonstiges:

Dach- und Fassadenbegrünungen sind im Baugebiet erwünscht.

IV. Ordnungswidrigkeiten

[§24 (5) GemO]

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen ein Gebot oder Verbot dieses Bebauungsplanes verstößt handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro belegt werden.

V. Inkrafttreten

[§10 BauGB]

Diese Bebauungsplan-Änderung tritt mit ihrer Bekanntmachung als Satzung in Kraft und ersetzt mit Inkraft-treten vollständig die vorherige Planfassung des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Queidersbach für das Teilgebiet „Am Rosental“.

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl 1997 Teil I, S. 2041 ff.)
in der jeweils gültigen Fassung

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl S.132) in der jeweils gültigen Fassung

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58) in der jeweils gültigen Fassung

LANDESBAUORDNUNG (LBauO)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S.365) i. d. jeweils gültigen Fassung

LANDESPFLEGESETZ (LPflG)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.06.1994 (GVBl. S. 70) in der jeweils gültigen Fassung

GEMEINDEORDNUNG (GemO)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) in der jeweils gültigen Fassung

§ 50 des GESETZES ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (BImSchG)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl I S.880) in der jeweils gültigen Fassung.

§ 17 des GESETZES ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. Teil 1 S. 205) in der jeweils gültigen Fassung

SATZUNG

Aufgrund des § 2 (1) Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I S. 2141), in der derzeit geltenden Fassung, und des § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 365), in der derzeit geltenden Fassung, sowie des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 153), in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Ortsgemeinde Queidersbach in seiner Sitzung am 21.12.2004 die Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet "Am Rosental" als Satzung beschlossen.

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung "Am Rosental" erfasst folgende Grundstücke:

847/2; 1162/2; 2172; 2173; 2183; 2183/2; 2186; 2195/1; 2244; 2948/1; 2948/2; 2960/2
2971/1; 2971/2; 2971/3; 2971/5; 2971/6; 2971/8; 2971/9; 2971/10; 2971/11; 2971/12; 2971/13; 2971/14;
2971/15; 2971/16; 2971/17; 2971/18; 2971/19
2981/1; 2981/2; 2981/3; 2981/4; 2981/5; 2981/6; 2981/7; 2981/8; 2981/9; 2981/10; 2981/11; 2981/12;
2981/13; 2981/14; 2981/15; 2981/16; 2981/17; 2981/18; 2981/19; 2981/20; 2981/21; 2981/22; 2981/23;
2981/24; 2981/25; 2981/26; 2981/27; 2981/28; 2981/29; 2981/30; 2981/31; 2981/32; 2981/33; 2981/34;
2981/35; 2981/36; 2981/37; 2981/38; 2981/39; 2981/40; 2981/41; 2981/42; 2981/43; 2981/44; 2981/45;
2981/46; 2981/47; 2981/48; 2981/49; 2981/50; 2981/51; 2981/52; 2981/53; 2981/54; 2981/55; 2981/56;
2981/57; 2981/58; 2981/59; 2981/60; 2981/61; 2981/62; 2981/63; 2981/64; 2981/65; 2981/66; 2981/67;
2981/68; 2981/69; 2981/70; 2981/71; 2981/72; 2981/73; 2981/74; 2981/75; 2981/76; 2981/77; 2981/78;
2981/79; 2981/80; 2981/81; 2981/82; 2981/83; 2981/84; 2981/85; 2981/86; 2981/87; 2981/88; 2981/89;
2981/90; 2981/91; 2981/92; 2981/93; 2981/94; 2981/95; 2981/96; 2981/97; 2981/98; 2981/99; 2981/100;
2981/101; 2981/102; 2981/103
3385; 3424; 3426; 3428

Sollten zwischenzeitlich katasteramtliche Teilvermessungen oder Flurstücksvereinigen im Geltungsbereich durchgeführt worden sein, welche die vorgenannten Grundstücke betreffen, so sind auch die dabei neu gebildeten Flurstücke von den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung betroffen.

§ 2

Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen.

§ 3

Die Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB als Satzung in Kraft und ersetzt mit in Kraft treten alle älteren Satzungen für den bezeichneten Geltungsbereich.

Queidersbach, den 10.01.2005



Der Ortsbürgermeister

i. V. Feisel

VERFAHRENSVERMERKE

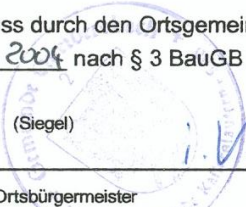
1. Der Ortsgemeinderat hat die Änderung des Bebauungsplans in seiner Sitzung am 25.09.2003 beschlossen.

Queidersbach, den 26.09.2003

(Siegel) 
i.V. Küssel
Der Ortsbürgermeister

2. Die Änderung des Bebauungsplans hat nach Beschluss durch den Ortsgemeinderat vom 13.05.2004 in der Zeit vom 14.06.2004 bis einschließlich 14.07.2004 nach § 3 BauGB ausgelegen.

Queidersbach, den 15.07.2004

(Siegel) 
i.V. Küssel
Der Ortsbürgermeister

3. Die Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß §10 BauGB am _____ vom Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Queidersbach, den 22.12.2004

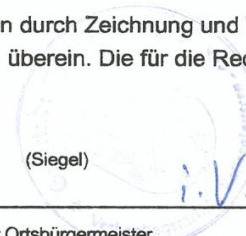
(Siegel) 
i.V. Küssel
Der Ortsbürgermeister

4. In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom _____

Ausfertigung

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Queidersbach überein. Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Queidersbach, den 10.01.2005

(Siegel) 
i.V. Küssel
Der Ortsbürgermeister

Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im "Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kaiserslautern-Süd" Nr. 1/2 vom 13.01.2005

In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 13.01.2005

Kaiserslautern, den _____ Verbandsgemeindeverwaltung, im Auftrag _____

Verbandsgemeinde Kaiserslautern-Süd - Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung am 18.12.2008
des Gemeinderates Queidersbach

Genehm. am

Haush.stelle	Mittel stehen nicht/zur Verfügung	Kosten/Schätzung	Gefertigt am -Bgm.
Für die Richtigkeit des Auszuges:	Verteiler	1) () 2) () 3) ()	z.w. Veranlassung zur Kenntnisnahme zur Erfassung
Kaiserslautern, den 14.01.2009 Verbandsgemeindeverwaltung Kaiserslautern-Süd Im Auftrag:		() () ()	Bgm. Ist über den Vollzug zu inform. Einwohnerinformation – Kurzbericht Amtsblatt/Presse

TOP 2: Änderung des Bebauungsplanes „Am Rosental, 1. Änderung“ Bezüglich der Möglichkeit zur Errichtung von „Gartenhäuschen“

Sachvortrag:

In der Sitzung des Gemeinderates Queidersbach am 14.10.2008 wurde bereits über diesen Tagesordnungspunkt beraten und beschlossen, dass die vorgestellte Formulierung bezüglich der Errichtung der Gartenhäuschen in den Bebauungsplan „Am Rosental, 1. Änderung“ aufgenommen werden soll. Sie sollte allerdings noch ein Hinweis darauf enthalten, dass durch die Errichtung eines Gartenhäuschens die maximal zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden darf. Ebenfalls wurde eine detaillierte Aufstellung über die bereits errichteten Häuschen gefordert.

Folgende überarbeitete Formulierung sollte daher als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

Alle Gartenhäuschen die bereits errichtet wurden und weniger als 50m³ umbauter Raum besitzen, werden legalisiert, falls keine sonstige öffentlich-rechtliche Vorschrift dagegenspricht und folgende Bedingungen eingehalten werden:

Gartenhäuschen/Abstellräume die außerhalb des Baufensters neu errichtet werden, können sich auch im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden. Sie dürfen 50m³ umbauten Raum nicht überschreiten und müssen freistehend in Holzbauweise errichtet werden.

Durch die Errichtung der Gartenhäuschen/Abstellräume darf die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

Zum Schutze der Privatsphäre und des Wohnfriedens ist jedoch ein Grenzabstand von 3,00m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Mit Zustimmung der betroffenen Nachbarn dürfen die oben genannten baulichen Anlagen auch ohne Grenzabstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

Pro Grundstück ist generell nur ein Gartenhäuschen erlaubt.

Bei der Errichtung sind sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften zu beachten.

Das Ratsmitglied Herbert Stumpf erscheint um 19.50 Uhr zur Sitzung.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem oben genannten Formulierungsvorschlag zu. Bei einer Änderung des Bebauungsplanes „Am Rosental, 1. Änderung“ wird die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hiervon sollen sämtliche Grundstückseigentümer schriftlich informiert werden.

Das Schreiben soll eine Definition über den Begriff „Gartenhäuschen“ enthalten und jedem Eigentümer sind seine „Nachbarn“ zu nennen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Wegen Sonderinteresse nahmen die Ratsmitglieder Dieter Bold, Albrecht Brewi, Gerhard Müller, Alois Schmitt, Jürgen Schmitt, Alois Stumpf und Marianne Stumpf weder an der Beratung noch an der Abstimmung teil.