



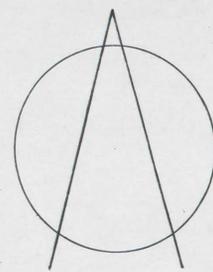
# Bebauungsplan

## „Gesamte Ortslage“

### Inhalt:

I. Plan	(S. 2)
II. Satzung	(S. 2 - 4)
III. Begründung	(S. 5)
IV. Änderung Textliche Festsetzungen	(S. 6 – 7)
V. Textliche Festsetzungen	(S. 8 – 17)

# BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE REICHSTHAL



Maßstab 1:1000



- ANPFLANZEN VON HEIMISCHEN STRÄUCHERN  
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR  
ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)
- NIPASSIERGRENZUNGSLINIE
- BAUGRENZEN
- HAUPTSTRICHUNG
- BÜRGERSTEGE
- GRENZLAGE UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
- VERROHRTER GRABEN / ÜBERDECKTES GEWÄSSER
- BODENWERT
- DENKMALWERTE GEBÄUDE
- GRENZE DES RAUMLICHEN GESTALTUNGSBEREICHES
- OFFENL. VERKEHRSPHÄREN
- OFFENL. PARKPLÄTZE
- VORGEZEICHNET ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- PFLANZGEBOT / ERHALTENSWERTE BÄUME U. STRÄUCHER
- UMGRENZUNG FÜR FLÄCHEN VON GARAGEN
- II  
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE MAX.
- GRUNDFLÄCHENZAHL
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- OFFENE BAUWEISE
- GESCHLOSSENE BAUWEISE
- BESONDERE BAUWEISE
- KINDERSPIELPLATZ
- FRIEDHOF
- LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE
- HOF- UND
- GARTENFLÄCHEN
- VERSORGNUNGSFLÄCHE (UMSPANNPUNKT)

35°/55° DACHNEIGUNG

*Arbeitsexemplar*  
- Autuell

TRAUFSEITIG AB 0,40  
BESTEHENDEM GELÄNDE 5,80 m  
PRIVAT ERSCHLIESSUNG OHNE  
BETEILIGUNG DER ORTSGEMEINDE  
UND DER VG-WERKE FÜR DIE  
FLURSTÜCKNUMMER 1029  
2  
AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK PLANNR.  
1029/2 WIRD DIE DACHNEIGUNG  
NUR FÜR DIE DACHNEIGUNG  
NUR FÜR DIE DACHNEIGUNG

DIE ERSCHLIESSUNG HAT ÜBER EINE  
BAULAST DES/DER BAHERRIN/  
BAUHERRIN ZU ERFOLGEN.  
DINGLICHE ABSICHERUNG DURCH  
GRUNDBUCHENTRAG

BAUHERR:		
ORTSGEMEINDE REICHSTHAL		
PROJEKT: ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DER GEMEINDE REICHSTHAL VEREINFACHTES VERFAHREN		
BEARBEITET:	GEZEICHNET:	MASSTAB:
KROLZ/HOFFMANN	HOFFMANN	M. 1 : 1000
GEÄNDERT:	DATUM:	BLATTNR.:
15.11.01 HO.	11.07.2001	1.
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG ROCKENHAUSEN GESCHÄFTSBEREICH III		

Ortsgemeinde Reichsthal

III/610-13(15)

## 2. Änderung der S A T Z U N G

(vereinfachte Änderung) der Ortsgemeinde Reichsthal über den Bebauungsplan **“Gesamte Ortslage“**

**vom 14. Juni 2009**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Reichsthal hat aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S 153) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2007 (GVBl. 2008 S. 1) und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S 3316) sowie des § 88 der Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Juli 2007 (GVBl. 2007 S. 105) i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

**am 24. April 2009**

die 2. Änderung (vereinfachte Änderung) des Bebauungsplanes **“Gesamte Ortslage“** als Satzung beschlossen.

### § 1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gesamte Ortslage“ in der Fassung vom April 2002 umfasst die gesamte Ortslage der Ortsgemeinde Reichsthal  
Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.

### § 2

Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde in der Fassung vom April 2002 mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, den gestalterischen Festsetzungen nach § 88 der Landesbauordnung (LBauO) sowie die Begründung.

### § 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft.

Reichsthal, den 14. Juni 2009

  
Dieter Grill  
Ortsbürgermeister



## Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planurkunde vom April 2002, den textlichen Festsetzungen, der Begründung und der Satzung, stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für die Satzung vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und die Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeindeverwaltung angeordnet.

Reichsthal, den 14. Juni 2009

  
Dieter Grill  
Ortsbürgermeister



## Bekanntmachung

Die Bekanntmachung der 2. Änderung (vereinfachten Änderung) des Bebauungsplanes „Gesamte Ortslage“ der Ortsgemeinde Reichsthal ist nach Ausfertigung durch den Ortsbürgermeister am 02.07.2009 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel - Rockenhausen und Winnweiler erfolgt.

Rockenhausen, den 02.07.2009  
Verbandsgemeindeverwaltung

  
Im Auftrag  
Klaus Kroll





Ortsgemeinde Reichsthal  
Az.: III/610-13(15)

## B E G R Ü N D U N G

zur 2. Änderung (vereinfachte Änderung) des Bebauungsplanes "Gesamte Ortslage" der Ortsgemeinde Reichsthal gemäß § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Reichsthal hat in seiner Sitzung am 21. November 2008 die 2. Änderung (vereinfachte Änderung) des o.a. Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB beschlossen.

Die Änderung betrifft die Art der baulichen Nutzungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dort ist im dritten Absatz auf dem Flurstück mit der Nummer 26 der Diskothekenbetrieb als Ausnahme gem. § 1 Absatz 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen.

Im Hinblick darauf, dass die Konzession des bisherigen Betriebes bereits am 30.04.2007 abgemeldet wurde, besteht auch unter Berücksichtigung der städtebaulichen Aspekten und Belangen für die Zukunft kein Bedarf für die Zulässigkeit eines solchen Betriebes.

Aus diesem Grund soll diese Ausnahmeregelung aus den textlichen Festsetzungen herausgenommen werden.

Da durch diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist die Möglichkeit eines vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB gegeben.

Rockenhausen, 07. Januar 2009  
Verbandsgemeindeverwaltung  
Im Auftrag

  
Klaus Kroll

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "REICHSTHAL" umfaßt ca. 6 ha. Die Abgrenzung ist im Plan festgesetzt.

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Dorfgebiet (MD) gemäß §5 BauNVO festgesetzt.

Bei einer Bebauung der Flurstücke 734/9; 25; 737; 737/2 ist entsprechend Nr. 3.2.5 der VDI-Richtlinien 3471 vor Erteilung einer Baugenehmigung ein Sondergutachten hinsichtlich der Immissionen durch den bestehenden Schweinemastbetrieb erforderlich.

~~Auf dem Flurstück Nummer 26 ist der Diskothekenbetrieb als Ausnahme gemäß §1(5) BauNVO zulässig.~~

Wegfall

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt gemäß §17 BauNVO bei Dorfgebiet:

- bei eingeschossigen Bauten GRZ = 0,4 GFZ = 0,5

- bei zweigeschossigen Bauten GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 ,

soweit die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche dies zuläßt.

Zur Berechnung der GRZ und GFZ dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft nicht herangezogen werden.

Die im Plan dargestellten Überschreitungen der GRZ und GFZ sind als Ausnahmen gemäß §17(9) BauNVO zulässig.

### ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Die überbaubaren Flächen der Grundstücke sind durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

## BAUWEISE

Als Bauweise ist im Plan offene, geschlossene oder besondere Bauweise vorgeschrieben. Bei einer besonderen Bauweise muß von der im Plan mit Dreiecken gekennzeichneten Seite her angebaut werden.

## STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Firstrichtung für die baulichen Anlagen ist im Plan festgelegt. Die Gebäudeseiten parallel zur Hauptfirstrichtung müssen länger als die hierzu senkrechten Seiten sein.

## ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Die Angaben über die Zahl der Vollgeschosse gelten, soweit im Bebauungsplan zeichnerisch nicht anderes festgesetzt ist, als Höchstgrenze.

## NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Auf jedem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück ist ein Stellplatz oder eine Garage anzuordnen. Soweit im Bebauungsplan Umgrenzungen für Flächen von Garagen festgesetzt wurden, sind Garagen an anderer Stelle des Grundstückes nicht zulässig (§23(5) BauNVO).

Flachdächer sind nur als Ausnahme gemäß §31(1) BBauG zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nicht auf Hof- und Gartenflächen sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen zulässig.

Offene Lagerschuppen und Garagen dürfen nur eingeschossig errichtet werden. Ihre Höhe darf 4 m, in Ausnahmefällen gemäß § 31 (1) BBauG bis 5 m betragen.

Ihre Länge darf 10 m, ihre Breite bis zu 5 m betragen.

Für Nebenanlagen landwirtschaftlicher Betriebe ist in Einzelfällen die Überschreitung vorgenannter Maße bis zur ortsüblichen Größe als Ausnahme gemäß § 31 (1) BBauG zulässig.

## LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

Die im Plan mit einem Pflanzgebot bzw. als erhaltenswert gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind neu anzupflanzen bzw. zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen an Knotenpunkten und Einmündungen befahrbarer Wohnwege auf die K 85 die Bepflanzungshöhen in Sichtdreiecken von 10 m x 30 m maximal 1,0 m betragen.

In Anlehnung an bestehende gewachsene Gartenanlagen sollen zur Einbindung der Bauflächen in die umgebende Landschaft die im Plan dargestellten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch gestaltet werden.

SATZUNG

der Ortsgemeinde Reichsthal über den Bebauungsplan für die gesamte Ortslage

vom 07.08.1989

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Reichsthal, vertreten durch den Beauftragten der Ortsgemeinde Reichsthal, hat aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz v. 14.12.1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz v. 4.3.1983 (GVBl. 1983 S. 31) und des § 10 Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung v. 08.12.1986 (BGBI. I. S. 2253)

am 16. Mai 1988

den Bebauungsplan für das gesamte Ortsgebiet der Ortsgemeinde Reichsthal als Satzung beschlossen.

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt die gesamte Ortslage der Ortsgemeinde Reichsthal.

§ 2

Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung.

§ 3

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) rechtsverbindlich.

///

Reichenhausen, den 07.08.1989

(Werner)  
Beauftragter gem. § 124  
Gemeindeordnung



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "REICHSTHAL" umfaßt ca. 6 ha. Die Abgrenzung ist im Plan festgesetzt.

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Dorfgebiet (MD) gemäß §5 BauNVO festgesetzt.

Bei einer Bebauung der Flurstücke 734/9; 25; 737; 737/2 ist entsprechend Nr. 3.2.5 der VDI-Richtlinien 3471 vor Erteilung einer Baugenehmigung ein Sondergutachten hinsichtlich der Immissionen durch den bestehenden Schweinemastbetrieb erforderlich.

Auf dem Flurstück Nummer 26 ist der Diskothekenbetrieb als Ausnahme gemäß §1(5) BauNVO zulässig.

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt gemäß §17 BauNVO bei Dorfgebiet:

- bei eingeschossigen Bauten GRZ = 0,4 GFZ = 0,5
  - bei zweigeschossigen Bauten GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 ,
- soweit die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche dies zuläßt.

Zur Berechnung der GRZ und GFZ dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft nicht herangezogen werden.

Die im Plan dargestellten Überschreitungen der GRZ und GFZ sind als Ausnahmen gemäß §17(9) BauNVO zulässig.

### ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Die überbaubaren Flächen der Grundstücke sind durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

## BAUWEISE

Als Bauweise ist im Plan offene, geschlossene oder besondere Bauweise vorgeschrieben. Bei einer besonderen Bauweise muß von der im Plan mit Dreiecken gekennzeichneten Seite her angebaut werden.

## STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Firstrichtung für die baulichen Anlagen ist im Plan festgelegt. Die Gebäudeseiten parallel zur Hauptfirstrichtung müssen länger als die hierzu senkrechten Seiten sein.

## ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Die Angaben über die Zahl der Vollgeschosse gelten, soweit im Bebauungsplan zeichnerisch nicht anderes festgesetzt ist, als Höchstgrenze.

## NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Auf jedem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück ist ein Stellplatz oder eine Garage anzuordnen. Soweit im Bebauungsplan Umgrenzungen für Flächen von Garagen festgesetzt wurden, sind Garagen an anderer Stelle des Grundstückes nicht zulässig (§23(5) BauNVO).

Flachdächer sind nur als Ausnahme gemäß §31(1) BBauG zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nicht auf Hof- und Gartenflächen sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen zulässig.

Offene Lagerschuppen und Garagen dürfen nur eingeschossig errichtet werden. Ihre Höhe darf 4 m, in Ausnahmefällen gemäß § 31 (1) BBauG bis 5 m betragen.

Ihre Länge darf 10 m, ihre Breite bis zu 5 m betragen.

Für Nebenanlagen landwirtschaftlicher Betriebe ist in Einzelfällen die Überschreitung vorgenannter Maße bis zur ortsüblichen Größe als Ausnahme gemäß § 31 (1) BBauG zulässig.

## LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

Die im Plan mit einem Pflanzgebot bzw. als erhaltenswert gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind neu anzupflanzen bzw. zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen an Knotenpunkten und Einmündungen befahrbarer Wohnwege auf die K 85 die Bepflanzungshöhen in Sichtdreiecken von 10 m x 30 m maximal 1,0 m betragen.

In Anlehnung an bestehende gewachsene Gartenanlagen sollen zur Einbindung der Bauflächen in die umgebende Landschaft die im Plan dargestellten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch gestaltet werden.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind bis zu ihrer Bebauung ordnungsgemäß zu unterhalten, insbesondere nicht als Abstellplatz für Gerümpel zu verwenden.

#### ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

Abgrabungen und Aufschüttungen, die zur Überwindung von Höhendifferenzen beim Bau von Erschließungsanlagen erforderlich sind, müssen vom angrenzenden Grundstückseigentümer und seinem Rechtsnachfolger auf seinem Grundstück geduldet werden.

#### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### DACHNEIGUNG

Die Dachneigung darf 48 - 55 Grad betragen.

##### DACHDECKUNG

Roter Faltziegel- und Biberschwanzeindeckung ist Vorrang zu geben.

##### DACHFORM

Das Dach ist grundsätzlich als Satteldach unter Berücksichtigung der festgesetzten Firstrichtung auszubilden. als Ausnahme kann Krüppelwalmdach gestattet werden. Flachdächer sind nur als untergeordnete Bau- und Verbindungsteile zulässig.

Dachaufbauten können als Ausnahme gemäß §31(1) BBauG, jedoch nur bei baulichen Anlagen mit einem Vollgeschoss gestattet werden. Sie müssen von den Giebel einen Abstand von 2m einhalten und dürfen 1/4 der Trauflänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

##### AUSSENWANDFLÄCHEN

Es sind nur ortstypische Materialien, wie z.B. Bruchstein, Holz und Putz zugelassen. Verkleidungen z.B. aus Fliesen, Kunststoffmaterialien oder Metall sind nicht zulässig.

Die Farbe sollte zurückhaltend gewählt werden und sich den umgebenden Bauten anpassen. Erdfarbene Töne sind besonders geeignet.

Vorhandenes Bruchsteinmauerwerk sollte als Sichtmauerwerk belassen werden.

#### EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind nur als notwendige Stützmauern zulässig. Vorhandenes Bruchsteinmauerwerk ist zu erhalten und als Sichtmauerwerk zu belassen. Davon ausgenommen sind die im laufenden Flurbereinigungsverfahren infolge Grenzänderung erforderlichen Versetzungen von Einfriedungen.

#### FENSTER, TÜREN, TORE

Die Fenster sind als rechtwinklig stehende Formate auszubilden. Fensterlaibungen aus Sandstein sind zu erhalten.

Für Türe und Tore sollte schlichten Holzkonstruktionen der Vorrang gegeben werden.

#### DENKMALWERTE GEBÄUDE

Die im Plan als denkmalwert gekennzeichneten Gebäude sind nach Fassadengliederung, Traufhöhe, Dachform, Dachneigung und Dachfarbe in ihrer jetzigen Form zu erhalten.

## BEGRÜNDUNG

### EINFÜHRUNG

Reichsthal liegt inmitten der "Westpfalz" am Rande des "Pfälzer Berglandes".

Neben dem Verbandsgemeinsitz Rockenhausen erfüllen Kaiserslautern und das benachbarte Niederkirchen zentralörtliche Funktionen.

Ehemals von Landwirtschaft beherrscht, existieren heute nur noch vier Haupt- und zwei Nebenerwerbsbetriebe. Die Einwohner sind heute größtenteils im produzierenden Gewerbe und im tertiären Bereich tätig.

Dennoch, wohl wegen der Erhaltungswürdigkeit des dörflichen Charakters des Dorfbildes, wurde im Regionalen Raumordnungsplan 1984 die Gemeindefunktion Landwirtschaft (L) zugewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte auf Grundlage der Beschlussfassung des Gemeinderates in der Sitzung vom 28.03.85. Alle weiteren Beschlüsse wurden wegen Befangenheit des Gemeinderates von dem durch die Kreisverwaltung Kirchheimbolanden am 30.11.84 "Beauftragten", Herrn Verbandsgemeindebürgermeister Werner, gefaßt.

### BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERGEORDNETER PLANUNG

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde der rechtskräftig gewordene Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rockenhausen zugrundegelegt. Er weist das Planungsgebiet als Dorfgebiet aus.

Im Süden wird ein allgemeines Wohngebiet dargestellt, was auf Grund der isolierten Lage und der erforderlichen finanziellen Aufwendungen nicht übernommen wurde. Diese, wie auch die teilweise Änderung der als geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesenen Flächen in Bauflächen ist bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.

Desweiteren wurde der Zusammenlegungsplan des Kulturamtes Worms berücksichtigt: Das im Abschluß befindliche Zusammenlegungsverfahren für die Feldlage der Gemeinde Reichsthal führt einige landwirtschaftliche Wege bis an den Ortsrand heran; im Bebauungsplan wurde eine Weiterführung dieser Wege mit Anbindung an die öffentlichen Verkehrswege festgesetzt. Schließlich flossen die statistischen Daten der

Agrarstrukturellen Vorplanung der Stufe III in die Planung ein.

#### ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für das gesamte Ortsgebiet soll der Bedarf an Bauplätzen für die Bürger der Gemeinde gedeckt werden.

Die bestehende landwirtschaftlich geprägte Siedlungsstruktur soll erhalten, die Neubebauungen sollen nach Maßstab und Struktur dem Ortsbild angepaßt werden.

Der Bebauungsplan ist Fundament für die Sicherung und Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsstruktur.

#### TOPOGRAPHISCHE LAGE UND STÄDTEBAULICHE SITUATION

Reichsthal ist ein Haufendorf. Es liegt, umrahmt von den auf den Höhen gelegenen Feldern, in einer Senke.

Als Hausform herrscht das sogenannte Trierer Haus vor, ein einstöckiges Quereinhaus, das durch die Einheit von Wohnhaus, Scheune und Stall die einstig enge Bindung zur Landwirtschaft verdeutlicht.

Neben einigen ortsbildprägenden Details fallen vor allem mehrere von Maßstab und Mauerwerk her nahezu identische einzelstehende Scheunen auf.

Hier wie an vielen anderen Gebäuden und Stützmauern findet man, wenn auch teilweise verputzt, Bruchsteine als den Baustein.

Reichsthal ist weiträumig und verwinkelt zugleich; man sieht kaum hohe Einfriedungen und trifft immer wieder auf an Straßen gelegenen Hausgärten.

Prägend sind aber auch die zahlreichen Verwinkelungen, die trotz der dazwischenliegenden Freiflächen kaum Durchblicke ermöglichen.

Als Dorfmitte kann der Platz am alten Feuerwehrgerätehaus bezeichnet werden, um welchen sich Mitte des 19. Jhdts. die ersten Häuser gruppiert hatten. Von hier aus sind Einblicke in fast alle Straßen des Dorfes möglich.

Die Gebäude sind häufig parallel zu den Höhenlinien gestellt, der Ort wird durch Obstbäume und Hausgärten in einigen Teilen bereits harmonisch abgerundet.

## BEBAUUNG

Entsprechend der vorhandenen Nutzung ist Dorfgebiet (MD) gemäß §5 BauNVO in der offenen, geschlossenen und besonderen Bauweise festgesetzt.

Der Diskothekenbetrieb auf dem Flurstück Nummer 26 steht nach Bereitstellung ausreichendem Parkraumes der allgemeinen Zweckbestimmung des Dorfgebietes nicht entgegen; er ist daher als Ausnahme gemäß §1(15) BauNVO zulässig.

Auf die Ausweisung eines Neubaugebietes wurde bewußt verzichtet, stattdessen versucht neue Bauflächen unter Verwendung bestehender Baulücken und Ortsrandflächen harmonisch an Orts- und Landschaftsbild an- bzw. einzugliedern.

Die Festsetzungen über GRZ, GFZ, Bauweise und Zahl der Vollgeschosse sollen unter Berücksichtigung heutiger Ansprüche an Besonnung und Gebäudeabstände bewirken, daß die Neubebauungen nach Maßstab und Struktur dem bestehenden Ortsbild angepaßt werden. Die Überschreitungen im bereits bebauten Bereich ist erforderlich, um die vorhandene Dorfstruktur und ortsbildprägende Ensembles zu erhalten.

Insbesondere durch Baulinien und die besondere Bauweise, welche ein- bzw. zweiseitige Grenzbebauung vorschreibt, wurden ortstypische Gebäudefluchten und wichtige Raumeindrücke in ihrer jetzigen Form festgesetzt.

Die wegen des Rückgangs der Landwirtschaft teilweise bereits leerstehenden Scheunen wurden in die überbaubaren Flächen einbezogen, um ihre Umnutzung zu ermöglichen und sie zugleich als ortsbildprägende Elemente zu erhalten. Erschließungsflächen können bei Bedarf über privat-rechtliche oder öffentlich-rechtliche Regelungen geschaffen werden.

Bei der Ausweisung der Bauflächen war wegen des bestehenden Schweinemastbetriebes auf Flurstück Nr. 673 die VDI-Richtlinien Nr. 3471 zu beachten. Der erforderliche Mindestabstand für Wohnbebauung wurde nach Angaben des Inhabers mit 160 m ermittelt.

Für die innerhalb dieses Bereiches liegenden Grundstücke ist spätestens bei einer Bebauung ein Sondergutachten der Landwirtschaftskammer gemäß Nr. 3.2.5 erforderlich.

## ERSCHLIESSUNG

Der Trassenverlauf bleibt im wesentlichen unverändert.

Vorhandene Verbindungs-Fußwege sollen auf Grundlage des Bebauungsplanes dinglich oder öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Die Ausweisung neuer Anliegerstraßen ermöglichen eine erstmalige ordnungsgemäße Erschließung der betroffenen Grundstücke. Zum Ausbau des Weges auf Flurstück Nr.17 ist in diesem Bereich die Verrohrung des Bachlaufes notwendig.

Der in seiner Führung teilweise geänderte Verbindungsweg zwischen Brunnenstraße und Hahnenbachstraße dient der Erschließung der anliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke, bzw. Bau- und Gartenflächen; durch seine Veränderung wird in zwei Fällen eine Vergrößerung der Hofräume ermöglicht.

Das Straßenbild wird an einigen Stellen absichtlich optisch verengt, um die Fahrgeschwindigkeit zu drosseln.

Bei der anstehenden Neuverlegung der Wasserleitungen durch die Verbandsgemeinde Rockenhausen sind die neu ausgewiesenen Bauflächen mit einzubeziehen.

#### LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

Die festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen verfolgen unterschiedliche Ziele:

- Die bestehenden Ortsrandvegetation, welche in Hausgärten oder Streuobstlagen mit Feldgehölzen bereits vorhanden ist, soll erhalten bzw. ergänzt werden.

- Im Ortskern sollen Einzelbäume oder Baumgruppen als wichtige Bezugspunkte beibehalten bzw. geschaffen werden; sie sollen z.B. markante Gebäude einrahmen oder den Dorfplatz kennzeichnen.

- Bestehende ortsbildprägende bäuerliche Hausgärten entlang der Straßen wurden weitgehend als Gärten festgesetzt, um deren Eigenart möglichst beizubehalten und das reizvolle Wechselspiel zwischen Freiraum und Bebauung zu wahren.

Durch entsprechende Festsetzungen der Baugrenzen wird auch bei den neu geschaffenen Bauflächen die Anlegung solcher Gärten unterstützt werden.

#### ANGABEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan bildet die Grundlage für die bodenordnenden Maßnahmen. Diese sollen innerhalb des eigens für die Ortslage eingeleiteten Vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens durchgeführt werden.

Die Parzellierung der Bauflächen und Ausweisung öffentlicher Flächen erfolgte möglichst derart, daß eine Realisierung teilweise auch über privatrechtlichen Flächentausch ermöglicht wird.

Weitere bodenordnende Maßnahmen können erfolgen, soweit dies zur Erschließung und Bebauung notwendig ist.

Die als Dorfplatz ausgewiesenen Flächen sollen in das Eigentum der Gemeinde überführt werden.

#### FLÄCHENBILANZ

Wohnbauflächen	ca. 2,12 ha
Verkehrsflächen	ca. 1,95 ha
Wasserflächen	ca. 0,05 ha
Fläche des Planungsgebietes	ca. 6 ha

#### KOSTEN

Die überschlägig ermittelten Kosten für die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes notwendigen Erschließungsmaßnahmen betragen ca. 400.000 DM.

Hiervon trägt die Gemeinde den Kostenanteil, der nicht über Erschließungs- und Anliegerbeiträge, über Teilnehmerbeiträge nach §19 FlurbG sowie nach §44 des Landesstraßengesetzes abgedeckt wird.