

# Bebauungsplan "In den Wingertsäckern" 1. Änderung

in der Gemeinde Imsweiler  
Kreis Donnersbergkreis

**Entwurf**

## **Textliche Festsetzungen**

*(Die Änderungen sind kursiv und gelb markiert.)*



November 2020





**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Imsweiler war, übereinstimmt.

**Auftraggeber**

Ortsgemeinde Imsweiler  
Alsenzstraße 10  
67808 Imsweiler

Imsweiler,

den

---

Herr Peter Ziepser  
- Ortsbürgermeister -

**Bearbeiter**

igr GmbH  
Luitpoldstraße 60a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im November 2020

---

(Stempel, Unterschrift)



## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### I.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als MD gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich MD (Dorfgebiet) richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 5 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 5 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

#### I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 18 BauNVO und § 9 Abs. 4 i. V. m. § 88 LBauO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

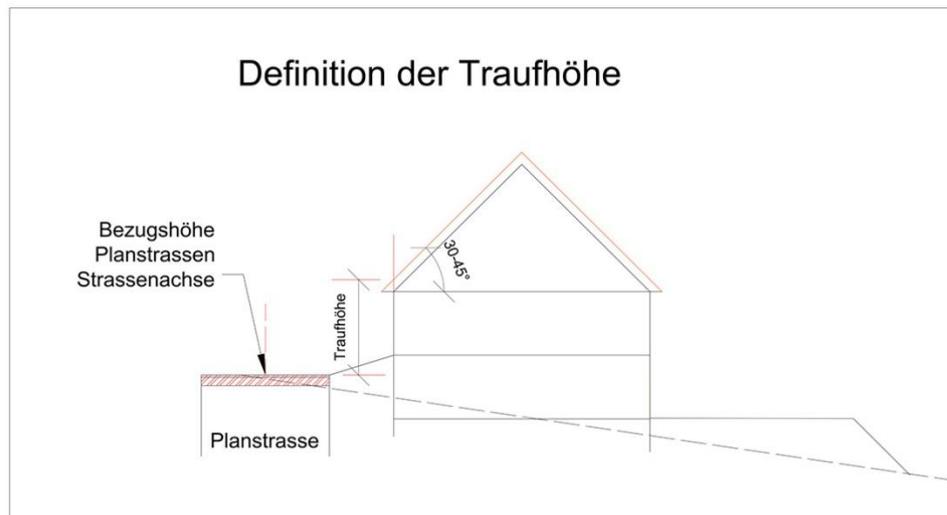
Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Traufhöhe und Sockelhöhe bzw. der Höhe des Rohfußbodens gesteuert. Die Festsetzung des Rohfußbodens bezieht sich auch auf Nebenanlagen.

Folgende Festsetzungen gelten in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes:

	MD
GRZ	0,35
GFZ	0,7
Zahl der Vollgeschosse	II
Höhe Rohfußboden $s_{max}$ als Mittelwert	0,5 m
maximale Anzahl der Wohnungen pro Grundstück	2 Wohnungen
Traufhöhe $Th_{max}$	4,5 5,0 m

In dem Baugebiet wird die Traufhöhe auf 4,5 5,0 m begrenzt.

Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der äußeren Wandhaut definiert. Als Bezugspunkt ist von der Straßenachse bzw. in der Verlängerung (Bereich Wendehammer und Weg) der Planstraße der das Grundstück erschließenden Straße in Grundstücksmitte auszugehen. Für die Höhenfestsetzung des Rohfußbodens  $s_{max}$  ist von der Planungshöhe des vor allen Eingängen befindlichen Bodens auszugehen.



## I.2 Bauweise

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

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

## I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

## I.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken ist durch die Angabe von Hauptfirstrichtungen entsprechend der zeichnerischen Darstellung festgesetzt.

## I.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen nur auf den überbaubaren Flächen errichtet werden. Stellplätze, Garagen und Carports sind auch in der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig.

Es sind gemäß § 12 BauNVO i. V. m. § 45 LBauO zwei Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten.



**I.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

**I.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind die im Bebauungsplan eingetragenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

**I.8 Anzahl der Wohnungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet wird die Anzahl der Wohnungen auf zwei begrenzt.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

### II.1 Dächer

#### II.1.1 Dachform und -materialien

Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen im Dorfgebiet sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach oder versetztes Pultdach auszuführen ~~und mit Ziegeln oder Dachbetonsteinen der Farbe naturrot, braun und Zwischentönen aus rot und braun sowie naturbelassene Holzindeckungen zu decken~~. Dachbegrünungen und Sonnenkollektoren auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind ebenfalls zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 7 LBauO).

#### II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist im Plangebiet auf ~~15~~ 30° bis 45° festgesetzt.

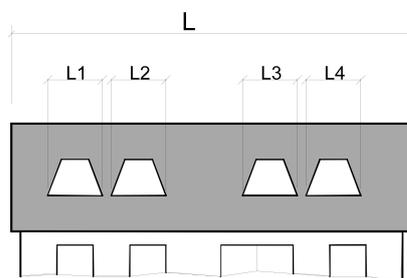
Für Nebengebäude, Garagen ist die zulässige Dachneigung auf 15° bis 40° festgesetzt. Carports ~~und Garagen~~ sind auch mit Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig.

#### II.1.3 Kniestöcke

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal ~~4,0~~ 1,5 m, gemessen von der Oberkante Geschossdecke bis Oberkante Fußpfette, zulässig.

#### II.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind auf maximal 2/3 der Gesamtlänge zulässig.



$$L1 + L2 + L3 + L4 < 2/3L$$

Bild 1: Schema Dachaufbauten

Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, sind diese in gleicher Höhe und gleichem Material auszuführen. Satteldachgauben haben stehende Formate einzuhalten (Höhe größer als Breite).



## **II.2 Materialien**

Für die Außenwandflächen sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk und Holz zulässig.

Für Flächen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auch Glas und glasähnliche Materialien sowie Metall und Kunststoffe zulässig.

Für Dachrandeinfassung, Gaubeneinfassung, Fassaden im Dachgeschoss sind auch Metalle zulässig.

## **II.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.

## **II.4 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen**

Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind beidseitig der Planstraße Böschungen auf privaten Grundstücksflächen erforderlich. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzu beziehen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal ~~1,0 m~~ **3,0 m** zulässig.

## **II.5 Antennen und Werbeanlagen**

### Antennen:

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne und eine Satellitenanlage als Sammelanlage zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 6 LBauO). Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Größe von 0,4 m x 0,6 m (H x B) zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 1 LBauO).

## **II.6 Einfriedungen**

Einfriedungen sind zur Straßenseite mit einer Sockelhöhe bis zu 0,4 m und insgesamt bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Dabei dürfen Sockel nur aus Naturstein oder natursteinähnlichem Material, Zäune aus Holz hergestellt werden. Als Einfriedungen sind auch Laubgehölze und Holzzäune zulässig.

Seitliche Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,5 m, gemessen vom anstehenden Gelände, betragen.



### **III. Landespflegerische Festsetzungen**

#### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den betroffenen Baugrundstücken**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

#### **III.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen**

##### **III.1.1 Bäume im Straßenraum**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In der Planstraße A sind mindestens zwei hochstämmige Laubbäume (3 x v.) der Artenlisten A oder B zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den angegebenen Standorten kann im Einzelfall abgewichen werden. Sie sind mit den privaten Zufahrten abzustimmen.

Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

##### **III.1.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind zu 30 % geschlossene Gehölzpflanzungen anzulegen. Für die Bepflanzung sind Heister und Sträucher aus der Artenliste D mit mindestens einem Exemplar pro 1,5 m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 300 m<sup>2</sup> ist ein Laubbaum der Artenliste B zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den verbleibenden Flächen sind Wiesen und Wildblumenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

#### **III.2 Maßnahmen auf privaten Flächen**

##### **III.2.1 Schutz des Mutterbodens**

(§ 202 BauGB)

Oberboden ist vor Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen.

##### **III.2.2 Begrünung der Grundstücke**

Die Grundstücke sind mit mindestens einem Baum der Artenliste A oder B und auf mindestens 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste C und D zu entnehmen.



### **III.2.3 Bodenbeläge**

Die Zuwegungen und Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden.

### **III.2.4 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen**

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB und § 2 (1) LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken versickert werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche betragen.

Eine Reduzierung der Einstauhäufigkeit kann durch Anlage und Betrieb von Zisternen erreicht werden.

Durch eine extensive Dachbegrünung kann sich das auf den Dächern anfallende Oberflächenwasser nochmals um bis zu 20 % reduzieren.

Es sollen ausschließlich oberflächennahe Versickerungsmaßnahmen, welche die Filtereigenschaften der oberen Bodenschichten nutzen (z. B. die Versickerung über Mulden) mit einer maximalen Tiefe bis 0,30 m angelegt werden.

Aufgrund der vorgeschlagenen Versickerung wird empfohlen, Kellergeschosse wasserdicht auszuführen.

Beim Bau von Regenwasserversickerungsanlagen sind entsprechend der Bauweise der Unterkellerung von Gebäuden Mindestabstände zu den Gebäudekanten einzuhalten. Ein Mindestabstand von 6,0 m wird empfohlen.

### **III.2.5 Regenwasserversickerungsmulden im öffentlichen Bereich**

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Geltungsbereich werden Versickerungsmulden und -teiche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt, in denen Oberflächenwässer von privaten und öffentlichen Flächen verdunsten kann. Diese Flächen sind an den Rändern mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste C zu bepflanzen.

### **III.3 Hinweis zur Durchführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen werden durch den Maßnahmen-träger realisiert und in die Grundstückspreise eingerechnet.



## **IV. Sonstige Hinweise**

### **IV.1 Baugrund**

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten.

### **IV.2 Erschütterungen und Immissionen durch Bahnverkehr im Bereich des Tunnels; Auflagen der Deutschen Bahn AG**

Im Bereich des Tunnels sind keine Pfahlgründungen, sondern nur Plattengründungen und Streifenfundamente erlaubt.

Die Immissionen (Erschütterungen, Lärm), die durch den Bahnverkehr entstehen können, sind zu dulden.

### **IV.3 Nutzung von Erdwärme**

Bei der Nutzung von Erdwärme ist vor Einbringen der Erdbohrungen Kontakt mit dem Geologischen Landesamt, Mainz (Tel. +49 6131 9254-0), aufzunehmen.

### **IV.4 Hinweise zum Denkmalschutz**

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.



## ANHANG

### PFLANZLISTEN

#### Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Stieleiche	( <i>Quercus robur</i> )
Traubeneiche	( <i>Quercus petraea</i> )
Bergahorn	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Spitzahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Gemeine Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Winterlinde	( <i>Tilia cordata</i> )
Kastanie	( <i>Aesculus spec.</i> , <i>Castanea sativa</i> )
Nussbaum	( <i>Juglans regia</i> )

#### Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1 a und Nr. 2 a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

#### Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Speierling	( <i>Sorbus domestica</i> )
Wildkirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Wildapfel	( <i>Malus sylvestris</i> )
Wildbirne	( <i>Pyrus pyraster</i> )
Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Elsbeere	( <i>Sorbus torminalis</i> )
Baumhasel	( <i>Corylus colurna</i> )
Mehlbeere	( <i>Sorbus aria</i> )



Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel	( <i>Malus domestica</i> )
Gartenbirne	( <i>Pyrus communis</i> )
Süßkirsche	(Zuchtformen von <i>Prunus avium</i> )
Mirabelle	( <i>Prunus domestica x cerasifera</i> )
Zwetschge	( <i>Prunus domestica</i> )
Sauerkirsche	( <i>Prunus cerasus</i> )

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1b und 2b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

#### **Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche**

Schwarzerle	( <i>Alnus glutinosa</i> )
Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Sal-Weide	( <i>Salix caprea</i> )
Grau-Weide	( <i>Salix cinerea</i> )
Ohr-Weide	( <i>Salix aurita</i> )
Silber-Weide	( <i>Salix alba</i> )
Purpur-Weide	( <i>Salix purpurea</i> )
Korb-Weide	( <i>Salix viminalis</i> )
Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Wasserschneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )
Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Traubenkirsche	( <i>Prunus padus</i> )
Kornelkirsche	( <i>Cornus mas</i> )
Pfaffenhütchen	( <i>Euonymus europaea</i> )
Zweigrifflicher Weißdorn	( <i>Crataegus oxyacantha</i> )



#### Artenliste D: Straucharten

Bibernellrose	( <i>Rosa spinossisima</i> )
Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Weichselkirsche	( <i>Prunus mahaleb</i> )
Traubenkirsche	( <i>Prunus padus</i> )
Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna, Crataegus oxyagantha</i> )
Berberitze	( <i>Berberis</i> )
Kornelkirsche	( <i>Cornus mas</i> )
Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Sanddorn	( <i>Hippophae rhamnoides</i> )
Rotdorn	( <i>Crataegus laevigata</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Schneeball	( <i>Viburnum lantana, Viburnum opulus, "sterile"</i> )

#### Hinweis:

Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste C angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

#### Artenliste E: Kletterpflanzen

- Wurzelkletterer (z. B. Kletterhortensie)
- Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)
- Windepflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingenknöterich, Pfeifenwinde)
- Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birnen-/Kirschbäume)