



Für den Bebauungsplan gelten in Ergänzung zur Planzeichnung folgende Festsetzungen:

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

##### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 und 5 BauNVO)

**MI** = Mischgebiet gemäß §6 BauNVO

Gemäß §1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach §5 Abs.2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **nicht zulässig** sind.

Weiterhin wird nach §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO festgesetzt, dass die in §6 Abs.3 BauNVO genannte Ausnahme:

- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 außerhalb der in Absatz 2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebiets nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird und somit **nicht zulässig** ist.

##### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16,17 und 18 BauNVO, ergänzt durch §§19, 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich wie folgt festgesetzt:

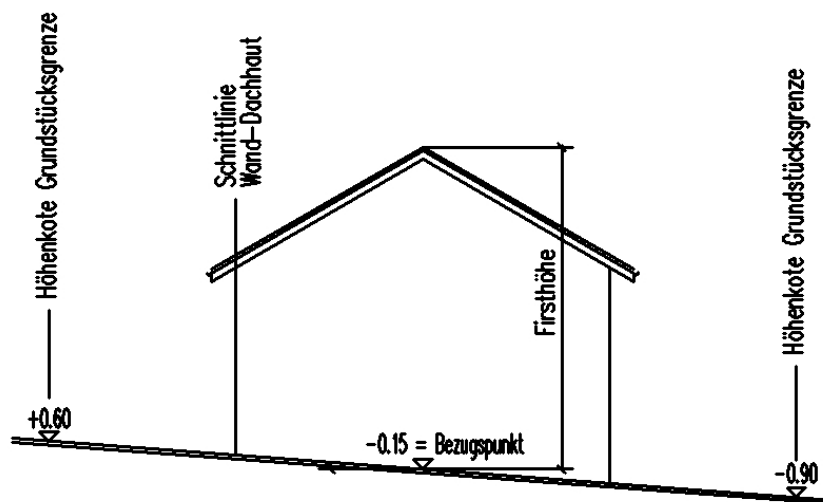
- Die Grundflächenzahl (GRZ) darf einen Wert von 0,6 nicht überschreiten
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf einen Wert von 1,2 nicht überschreiten.
- Es gilt eine maximale Firsthöhe von:  $FH_{\max} = 11,50\text{m}$ .

### Definition

Die max. Firsthöhe (FH<sub>max</sub>) je Einzelgebäude wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes (Dachhaut), zu messen je Einzelgebäude an der höchstgelegenen Gebäudekante oder -ecke. Bei Pultdächern ist die höher gelegene Seite als Firsthöhe anzunehmen. Eine maximale Traufhöhe (TH<sub>max</sub>) wird nicht festgesetzt.

### Bezugspunkt

Als Bezugspunkt wird gem. §18 BauNVO die Straßenoberfläche der nächstgelegenen privaten Verkehrsfläche festgesetzt. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelags in der Straßenmitte (= Straßenachse), gemessen in Mitte der Frontseite des Gebäudes (senkrecht zur Straßenachse) bestimmt.



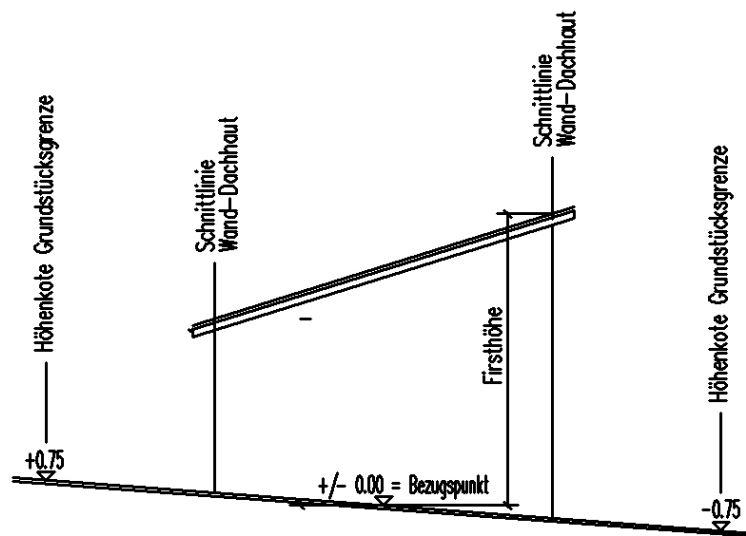
#### Berechnungsbeispiel Bezugspunkt:

Gemittelte Höhe der Straßenoberkante (Fertigmaß)  

$$[(+0.60) + (-0.90)] / 2 = -0.15 = \text{Bezugspunkt}$$

Systemskizze zur Ermittlung der Firsthöhe

Beispiel Sattel- / Walmdach



#### Berechnungsbeispiel Bezugspunkt:

Gemittelte Höhe der Straßenoberkante (Fertigmaß)  

$$[(+0.75) + (-0.75)] / 2 = \pm 0.00 = \text{Bezugspunkt}$$

Systemskizze zur Ermittlung der Firsthöhe  
 Beispiel Pultdach

## 2. BAUWEISE (§9 Abs.1, Nr.2 BauGB i. V. m. §§22 BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß §22 Abs.2 BauNVO die **Offene Bauweise** maßgeblich. Es wird bestimmt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hallen zulässig sind.

## 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten untergeordneter Bauteile wird zugelassen.

## 4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung als „Planstraße A“ bezeichnete Fläche ist ohne bauliche Trennung der verschiedenen Verkehrsarten zu gestalten und wird als private (Straßen-)Verkehrsfläche festgesetzt.

## 5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

**Garagen** und **Stellplätze** sind innerhalb der überbaubaren Fläche, auf den Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie und/ oder zwischen Baugrenze und seitlicher Nachbargrenze zulässig.

Alle Stellplätze auf den privaten Grundstücken und deren Zufahrten sind aus Gründen der Grundwassererneuerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasser-durchlässig zu befestigen. Durch stellenweise Entsiegelung der Flächen ist die Bodenfunktion im Gebiet wiederherzustellen.

Nebenanlagen nach §14 Abs.2 BauNVO sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

## 6. MAX. ZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN

(§9 Abs.1, Nr.6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten/ Gewerbeeinheiten und pro Doppelhaus maximal 1 Wohneinheit/ Gewerbeeinheit je Wohngebäude zulässig. Hierbei gilt eine Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude.

## 7. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU VERSEHENDE FLÄCHEN

(§9 Abs.1, Nr.21 BauGB)

Zugunsten der geplanten Grundstücke wird das Zuweggrundstück (Planstraße A) mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht versehen. Die Erschließung der Grundstücke wird durch Baulast gesichert.

## 8. VERSORGUNGSFLÄCHEN- UND ANLAGEN

(§9 Abs.1, Nr.12 BauGB)

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind allgemein zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen, für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, für Blockheizkraftwerke (BHKW) und für vergleichbare Anlagen.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Nachfolgend aufgeführte Regelungen, die auf Landesrecht beruhen, werden gem. §9 Abs.4 BauGB i.V.m. mit §88 LBauO, §17 LPfIG, §52 LWG in den Bebauungsplan aufgenommen:

### **1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** (§ 88 Abs.1 Nr.1 LBauO)

#### **1.1 DACHFORM, -NEIGUNG UND -EINDECKUNG**

Keine Vorgaben im Hinblick auf die Dachform- und Neigung. Sonnen- und Solarkollektoren sind zulässig.

#### **1.2 DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTE/ -FLÄCHENFENSTER**

Zur Belüftung und Belichtung des Dachgeschosses sind Dachgauben mit Satteldach, Dreiecks- oder Schleppgauben sowie Hochformat-Dachflächenfenster zulässig.

Mehrere Gauben oder Dachflächenfenster auf einer Dachfläche müssen in gleicher Traufhöhe angeordnet werden.

### **2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Die nicht bebauten Flächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Aufschüttungen und Abgrabungen von max. 2,0 m Höhe sind zulässig. Stützmauern sind ebenfalls zulässig und dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Zu befestigende Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.

### **3. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG** (§88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

Die Begrenzungsmauern im Nordwesten und Süden bleiben beständig, obwohl diese die in Absatz 1 genannte Höhenobergrenze der Einfriedungen übertreffen. Bei einem späteren Abbruch ist eine Begrenzung/ Einfriedung zu errichten.

## **C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN STELLPLATZSATZUNG**

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Rheinland–Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt §§ 52 und 62 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (GVBl. S. 317).

Inhalt

### **ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE** (§88 Abs.1 Nr.8 LBauO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind 2 Stellplätze (einschl. Garagen) je Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen.

### **ABSTANDSFLÄCHEN** (§8 LBauO)

Die geltenden Regeln für Abstandsflächen und Grenzabstände des §8 LBauO sind entsprechend einzuhalten.

## D. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Für die Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind einheimische Laubgehölze gem. nachfolgender Pflanzliste zu verwenden.
- Bei Erdarbeiten zutage tretende archäologische Funde sind zu sichern und unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe zu melden (§17 DSchPflG) Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).
- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung - eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN abzuschichten und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen (DIN 18915).
- Zu erhaltende Vegetationsstrukturen sind nach DIN 18920 „Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen.
- Anfallender Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine Erdaushubdeponie zu bringen.
- Es wird empfohlen, das anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser von Dächern, Terrassen oder ähnlichen Flächen in Zisternen zu sammeln und einer Wiederverwendung als Brauchwasser zuzuführen. Der Kreisstraße 26 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Das Niederschlagsbewirtschaftungssystem ist mit der SGD Süd abzustimmen
  
- Für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt generell: Es ist ausschließlich die Verwendung von Wildgehölzen, heimischer, standort-gerechter Laubarten gemäß der im Anhang beigefügten Pflanzliste zulässig. Pflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen werden in der Planzeichnung nicht vorgeschrieben.
- Es ist unzulässig, Fremd- oder Drainagewasser an die Kanalisation anzuschließen.
- Die nach dem Nachbarrecht einzuhaltenden Grenzabstände für Einfriedungen und Anpflanzungen sind zu beachten.
- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die entsprechenden DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen.
- Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen (Altlastenuntersuchung).
- Der Wendepunkt muss frei sein von Bepflanzungen und es dürfen keine geparkten Fahrzeuge auf dem Wendepunkt und der Privatstraße stehen.
- Es ergeht an den Bauherren die Empfehlung zum Zeitpunkt der Bauausführung sich über die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH bei der zentralen Planauskunft oder durch den Internetzugang TAK – Trassenauskunft Kabel – über die Lage zu informieren.

- Der Bauherr wird angewiesen während der Bauphase mit den zuständigen Organisationseinheiten der Pfalzwerke AG in Kontakt zu treten, um Änderungen/ Erweiterungen abzusprechen.

### **Ausfertigung:**

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Textfestsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung / mit Wirkung vom ..... / rückwirkend vom ..... in Kraft.

Quirnheim, den .....

.....  
(Rainer Merz)

## Pflanzenliste für die Bepflanzung unbebauter Grundstückflächen der Baugrundstücke

### Obstbäume

Aufgeführt sind bekannte alte Sorten.

In Baumschulen sowie über Obst- und Gartenbauvereine, die auch beraten, sind in der Regel noch weitere regionalspezifische Obstsorten zu erhalten.

#### Pflanzqualität:

**Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, ohne Ballen**

##### - Apfelsorten:

Brettacher  
Danziger Kantapfel  
Gravensteiner  
Jakob Lebel  
Rheinischer Bohnapfel

##### - Birnensorten:

Alexander Lukas  
Pastorenbirne  
Frankelbacher Mostbirne

### Klettergehölze

Je nach Art benötigen die Klettergehölze Kletter- und Rankhilfen.

Diese sollten bei der Ausführungsplanung bereits mit eingeplant werden.

Pflanzqualität:

Solitär, 4 x verpflanzt, im Container, Höhe 200 - 250 cm

#### Nord- Ostseite:

Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Knöterich
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

#### Süd- West- und Ostseite:

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Clematis in Sorten	Blütenreiche Clematisarten
Lonicera caprifolia	Jelängerlieber
Lonicera henryii	Immergrüner Jelängerlieber
Vitis vinifera	Echter Wein
Kletterrosen in Sorten	

erstellt im Auftrag der  
Gemeinde Quirnheim

(Beschlussversion: Juni 2010)