

## **1 Textliche Festsetzungen**

### **1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Für das unter Ziff. 2.0 näher bezeichnete Gebiet werden folgende Festsetzungen  
gem. § 9 BauGB getroffen:

#### **1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Plangebiet wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA)  
festgesetzt.

Sonstige Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind nicht Bestandteil dieser Satzung und  
damit nicht zulässig.

#### **1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16,17 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### a) Geschoßigkeit

Für den Geltungsbereich wird die Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze auf  
1 Vollgeschoß im Sinne des § 1 Abs. 4 der Landesbauordnung für  
Rheinland-Pfalz festgesetzt.

##### b) Grundflächenzahl (GRZ) Geschoßflächenzahl (GFZ)

Für den Geltungsbereich des Plangebietes wird folgendes Maß der baulichen  
Nutzung festgesetzt:

Die Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4  
Die Höchstgrenze der Geschoßflächenzahl (GFZ) darf einen Wert von  
0,6 nicht übersteigen.

#### **1.1.3 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22,23 BauNVO)**

Die Bauweise wird für das Plangebiet als offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2  
BauNVO festgesetzt und nur Einzelhäuser zugelassen.

#### **1.1.4 Anzahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Plangebiet sind max. 2 Wohnungen zugelassen.

#### **1.1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- a) Die in der Plandarstellung eingetragene Firstrichtung ist als  
zwingende Festsetzung verbindlich und kennzeichnet gleichzeitig die  
Gebäudelängsachse.

### **1.1.6 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- a) Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, oder auf der für Garagen besonders gekennzeichneten Fläche zulässig.
- b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs 1 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Gartenhäuschen und/oder Pergolen bis zu einer Größe von max. 12 m<sup>3</sup> zugelassen werden, sofern sie in massiver Bauweise ausgeführt werden, den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieser Satzung entsprechen und sonstigen nachbarrechtlichen Regelungen nicht entgegenstehen.

### **1.1.7 Höhenlage der baulichen Anlage (§9 Abs. 2 BauGB)**

Begriffsdefinition Wandhöhe (WH):

Die Festlegung der Wandhöhe (WH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand der Frontfassade in Gebäudemitte gemessene Maß von der Höhe des natürlichen Geländes (Gebiet C) bis zur Schnittkante der Wand mit der Dachhaut (Unterspannbahn). Bei Versprüngen in der Fassade gilt das größte Maß. Für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlage wird das Niveau 0,00, das dem natürlichen Gelände in der Achse der Frontfassade in Gebäudemitte entspricht, als Bezugsmaß herangezogen. Über die Höhe des Geländes ist den Bauantragsunterlagen ein vom Planer beglaubigtes Geländeprofil beizufügen.

Die Wandhöhe (WH) soll ein Maß von 4,5 m nicht überschreiten

Die Firsthöhe (FH) soll ein Maß von 8,50 m nicht überschreiten.

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zugelassen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens der Garage darf eine Höhe von 20 cm über dem natürlichen Gelände verlauf nicht übersteigen.

### **1.1.8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB)**

- a) Bepflanzung privater Grundstücke

Alle nicht überbauten Freiflächen der Wohnbereiche sind gärtnerisch zu gestalten. Die in der Planzeichnung dargestellten vorhandenen Obstbäume sind, sofern die Bautätigkeit davon nicht beeinträchtigt wird, zu erhalten. Auf den Privatgrundstücken sind je 150 m<sup>2</sup> angefangener Gartenfläche wahlweise ein Laubbaum (Hochstamm/Solitär 2 x V mit Ballen, StU mind. 10-15 cm gem. Tabelle 5) oder ein Obsthoch-bzw. Halbstamm (gem. Tabelle 5) zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. Als Hausbaum und zur Straßenraumbegrünung ist auf jedem Privatgrundstück ein geeigneter Laubhochstamm im Vorgartenbereich anzupflanzen (Hochstamm mind. StU 10-12 cm, 2x V gem. Tabelle 5) Die Auswahl weiterer Baum- und Strauchpflanzungen für die privaten Gartenflächen sind überwiegend mit Pflanzenarten (mind. 2/3) gemäß der Pflanzenliste der Tabelle 5 vorzunehmen.

- b) Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Baumgruppen  
Im Plangebiet vorhandene Laubbäume sind weitestmöglich mit  
Ersatzverpflichtung zu erhalten und in die Freiflächengestaltung einzubeziehen.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachgestaltung (§86 Abs. 1 LBauO)**

- a) Dachform  
Für das Plangebiet sind nur Satteldächer oder aus Satteldächern  
zusammengesetzte Dächer als Dachform zulässig. Walmdächer sind nicht  
zulässig. Ausnahmsweise sind Satteldächer mit Krüppelwalm zulässig.  
Die Firstrichtung als zwingende Festsetzung ergibt sich aus den zeichnerischen  
Festsetzungen der Plandarstellung.
- b) Dachneigung  
Die Dachneigung ist auf einen Bereich zwischen 35 bis 40 Grad (alte Teilung)  
festgesetzt.
- c) Dacheindeckung  
Zulässig sind nur rottonige Ziegel als Dacheindeckung, schwarze, dunkel- oder  
hellgraue Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
- d) Dachaufbauten  
Dachgauben sind zulässig. Sie haben stehende Formate einzuhalten. Die  
Gesamtlänge aller Gauben einer Dachhälfte darf 1/3 der betreffenden  
Trauflänge der Gebäude nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.  
Dachflächenfenster sind max. 2 Stück pro Dachfläche zulässig.
- e) Fassadengestaltung, Fensterformate, Balkone  
Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen. Ausnahmsweise  
können Fassaden in Holzbauweise zugelassen werden, sofern die Außenhaut  
nicht aus groben Bohlen oder halbrunden Stämmen besteht.  
Nicht zulässig sind Materialien mit glänzender Oberfläche wie z.B. glasierte Fliesen  
und Keramikplatten. Weiterhin unzulässig sind Kunststoff- und Faserzementplatten  
sowie Teerpappe und Metallaußenwandverkleidungen. Ebenfalls unzulässig sind  
Verkleidungen aus Marmor, Kunststeinplatten, Sichtmauerwerk aus hellen  
Materialien und Glasbausteine.  
Zur Farbgebung der Gebäude wird empfohlen nur ortstypische Farben, warme  
Pastell- und Erdtöne, zu verwenden.

### **2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Zufahrten und Einfriedungen (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 86 Abs. 1 LBauO)**

Alle durch den Baubetrieb verdichteten, nicht überbauten Grundstücksbereiche  
sind unmittelbar nach Beendigung der Baumaßnahme mechanisch aufzulockern  
(z.B. durch Eggen)

Im Baubetrieb ist die Anwendung wassergefährdender Bau- und Betriebsstoffe  
(wie z.B. Öle und Schmierstoffe) zu unterlassen. Stattdessen sind Stoffe mit  
Wasserschutzgebietszulassung zu verwenden. für die Pflege bzw. Unterhaltung  
aller privaten und öffentlichen Grün-Frei- und Verkehrsflächen sowie des  
Gartenlandes ist die Anwendung von Bioziden, Kunstdüngern und Auftaustoffen  
(Tausalze u.a.) untersagt.

Alle privaten Zufahrtswege, Hofflächen, Stellflächen und Zuwegungen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Bodenmaterialien, wie z.B. Pflaster mit Erdfugen größer 1 cm, Schotterrasen, Rasengittersteinen, sickerfähigen Pflasterarten o.ä. zu gestalten.

Reine Beton- und Asphaltflächen sind, um den Eingriff in den Wasserhaushalt weitgehend zu minimieren, unzulässig.

Für weitere, außer den vorgenannten Zwecke, notwendige Bodenbefestigungen im Bereich der privaten Grundstücke ist gem. § 10 Abs. 3 LBauO die erforderliche Zweckbestimmung nachzuweisen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und instand zu halten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden und sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, als Ziergärten anzulegen und instand zu halten.

Aus landschaftspflegerischen Gründen sind vorwiegend heimische Laubbäume und Straucharten der Pflanzliste Tabelle 5 zu verwenden.

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten zu integrieren und dergestalt anzupflanzen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (z.B. durch Mauer, Hecken, Geländemodellierung).

Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 80 cm, gemessen ab Oberkante Straßenbelag, möglich.

### **2.3 Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung (§86 Abs. Nr. 1 LBauO)**

Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen und Abgrenzungen als Sandsteinmauern, gemischtartige Heckenanpflanzungen, grüne Maschendrahtzäune, senkrecht strukturierte, naturfarbene Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Sonstige Gartenflächen, die der Erholung der Bewohner dienen, können zu öffentlichen Verkehrsflächen zum Schutze von Einsehbarkeit, Wind usw. mit höheren Hecken abgegrenzt werden.

Zum Zweck des Sichtschutzes können zwischen benachbarten Grundstücken Holzpalisaden, Holzlamellen oder Mauern aus Naturstein, oder verputzt als Sicht-Wind oder Sonnenschutz zugelassen werden, sofern sie eine Höhe von 2,00 m und eine Gesamtlänge von 6,00 m nicht überschreiten.

### **2.4 Festsetzung zur Behandlung des Niederschlagswassers**

#### **a) Privatflächen**

-bestehendes Gebäude ist am bestehenden Trennsystem angeschlossen.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Grundstücken zu sammeln oder zur Versickerung zu bringen.

Dazu sind die aus der Dachentwässerung anfallenden Niederschlagswässer über ein getrenntes Leitungsnetz in unterirdischen Zisternen aufzufangen und soweit möglich als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wiederzuverwenden. Der Überlauf der Zisterne ist an den Oberflächenentwässerungskanal in der Straße anzuschließen. Das Fassungsvermögen der Zisterne soll nicht weniger als 35 l/m<sup>2</sup> Dachfläche betragen. Zur Bemessung dient das auf die Horizontale bezogene Maß der Dachfläche. Die Bemessungsgrundlage des Regelwerkes der ATV Abwasser-Abfall, Arbeitsblatt A 138 Januar 1990, sind zu beachten.

**Alternativ** dazu sind die anfallenden Niederschlagsmengen in Versickerungsmulden/Verdunstungsmulden auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen bzw. zur Verdunstung einzuleiten. Die Muldentiefe soll nicht mehr als 30-40 cm betragen. Bei dieser Tiefe wird keine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Es ist ein Fassungsvermögen der Mulde pro 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche von 4 m<sup>3</sup> nachzuweisen  
Es wird empfohlen der Verwendung wassersparender Anlagen und Technologien Vorrang zu gewähren.

### 3. Hinweise

HINWEIS: Dem Entwässerungsantrag, als Bestandteil des Bauantrages, ist ein entsprechender rechn. Nachweis beizufügen. Dies gilt auch bei einem Verfahren gem. § 67 LBauO vom 24.11.1998.

HINWEIS: Anmerkung Telekom

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

HINWEIS: Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer (20.7.2023)

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie im Geltungsbereich eine archäologische Fundstelle verzeichnet ist. Da davon auszugehen ist, dass das Vorhaben die genannten Fundstellen nicht berührt, werden gegen die Planung keine Bedenken vorgetragen.

## 4. Verfahrensvermerke und Rechtskraft

### 4.1 Verfahrensdaten

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 I BauGB der  
Satzung über die Festlegung der  
Grenze für den im Zusammenhang  
bebauten Bereich „Büschelberg 6“  
gemäß §§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
in öffentlicher Sitzung  
Ortsgemeinderat Bobenheim am Berg am 26.10.2022
2. Ortsübliche Bekanntmachung gemäß  
§ 2 I BauGB im Amtsblatt am 18.12.2022
3. Frühzeitige Beteiligung gemäß  
§ 2 Abs. 1 und 3 Abs. 1 BauGB vom 28.11.2022  
bis 09.12.2022

4. Beschluss des Ortsgemeinderates  
Bobenheim am Berg über die öffentliche  
Auslegung der Abrundungssatzung gemäß  
§§34 IV Nr. 3,V,13,3 II BauGB am 25.05.2023
5. Ortsübliche Bekanntmachung der  
öffentlichen Auslegung im Amtsblatt am 23.06.2023
- 5a. öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.07.2023  
bis 07.08.2023
6. Beschluss des Ortsgemeinderates  
Bobenheim am Berg über die Beteiligung  
der Träger öffentlicher Belange gemäß  
§§34 IV Nr. 3,V,13,3 II, 4 II Bau GB am 25.05.2023  
mit Schreiben vom 12.06.2023  
und Stellungnahme erbeten bis 07.08.2023
7. Während der öffentlichen Auslegung des  
Satzungsentwurfes wurden keine Anregungen  
vorgebracht.
8. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher  
Belange wurden durch Ortsgemeinderat  
gemäß §1 VI BauGB behandelt am 11.10.2023

#### **4.2 Rechtskraft**

Der Ortsgemeinderat Bobenheim am Berg  
hat in seiner Sitzung die Satzung zur Abrundung,  
bestehend aus: Planzeichnung, Textteil und  
Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsfläche  
nach Landespflegegesetz gemäß  
§§ 34 IV Nr. 3, V, 13,10 BauGB  
als Satzung beschlossen. am 11.10.2023

Der Bürgermeister hat die Abrundungssatzung  
ausgefertigt am 28.11.2023

Die Rechtskraft der Abrundungssatzung wurde im  
Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht. vom 08.12.2023

Die Satzung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bobenheim am Berg, 08.12.2023

Dietmar Leist  
Ortsbürgermeister