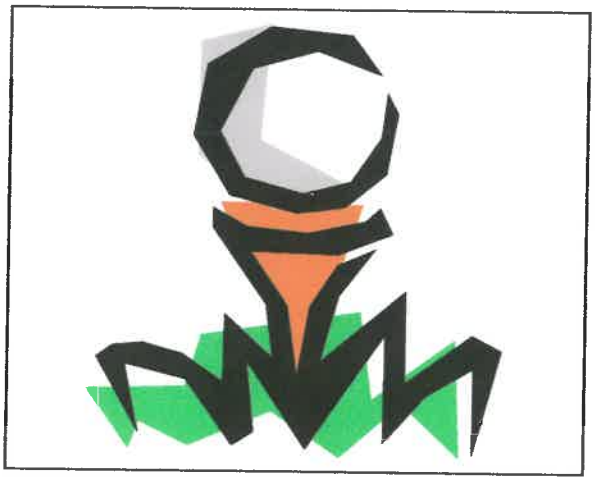
ORTSGEMEINDE WALDFISCHBACH-BURGALBEN



1. Änderungs- und Erweitungsplanung zum Bebauungsplan

"Auf dem Ebenen"

Sondergebiet Freizeit und Erholung
(Golf, Hotel, Gastronomie, Wellness und andere Sportstätten)

–Textliche Festsetzungen –

(Stand 04.02.2003)

(- Genehmigungsplan -)

I. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes
Die rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf dem Ebenen" ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, BGBL. I S.2141.

2. Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen im Bebauungsplan
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 BauGB, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. August 1993 (BGBl. I S. 1458).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998.

Ingenieurbüro
Gartenstraße 37
Tel.: 06333 / 955007 Fax: 06333 / 955008
Dipl.-Ing. H. Krupp
67714 Waldfischbach-Burgalben
E-Mail: IngBueroKrupp@aol.com

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „AUF DEM EBENEN"

In Ergänzung zu den Zeichnerischen Festsetzungen im Planteil des 1. Änderungs- und Erweiterungsplans zum Bebauungsplan „Sondergebiet: Auf dem Ebenen" gelten die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen:

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung werden in einem gleichbleibenden System in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierzu dient die im Planteil verwendete Nutzungsschablone, die folgende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen enthält:

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe (tal-/bergseitig)
Grundflächenzahl (GRZ) od. max. zul. Grundfläche (GF)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform / Dachneigung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

Die 1. Änderungs- und Erweiterungsplanung zum Bebauungsplan „Auf dem Ebenen" sieht innerhalb des Geltungsbereiches insgesamt fünf Baugebiete als Sondergebiete "Freizeit und Erholung (Golf, Hotel, Gastronomie, Wellness und andere Sportstätten" gem. § 11 BauNVO) vor. Die fünf Gebietsteile werden als SO1 bis SO 5 bezeichnet.

Ingenieurbüro
Gartenstraße 37
Tel.: 06333 / 955007 Fax: 06333 / 955008
Dipl.-Ing. H. Krupp
67714 Waldfischbach-Burgalben
E-Mail: ingBueroKrupp@aol.com

1.1.1 SO 1 – Sonstiges Sondergebiet „Golf, Hotel, Gastronomie, Wellness und sonst. Sportstätten" (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung:
Das Sonstige Sondergebiet SO 1: „Golf, Hotel (Beherbergung), Gastronomie, Wellness und sonstige Sportstätten" dient vorwiegend der Unterbringung der für die in unmittelbarer Nachbarschaft geplanten 18-Loch Golfanlage mit Driving-Range erforderlichen baulichen und sonstigen Anlagen und Einrichtungen sowie der Förderung des Fremdenverkehrs, der Freizeit, der Erholung und sonstiger, die voranstehenden Nutzungen nicht störendender weiterer sportlicher und gesundheitlicher Aktivitäten.

1.1.1.1 Zulässige Hauptnutzungen:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes (wie z.B. Hotel, Gasthof, Gästehaus) inklusive der zugehörigen gastronomischen Einrichtungen (wie z.B. Restaurantbetriebe, Hotelbar) und zugehörige Räumlichkeiten (wie z.B. Räume für Seminar- und Tagungsveranstaltungen, Festsaal).

Clubhaus oder Räumlichkeiten für den bereits bestehenden Golfclub „Pfälzerwald e.V.", inklusive der erforderlichen Ausstattung mit Toiletten, Umkleide-, Dusch- und Waschräumen sowie sonstigen, dem Clubbetrieb dienenden Anlagen und Einrichtungen.

Hinweis: Die Nutzung als Golfclub ist sowohl in SO 1 wie auch in SO 2 zulässig, da zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans noch nicht feststeht, ob für den Golfclub eine Unterbringung im Hotel-/Gaststättenkomplex (SO 1) möglich sein wird oder ob für den Golfclub ein eigenständiges Gebäude (SO 2) errichtet wird.

1.1.1.2 Zulässige Nebennutzungen:

Innerhalb oder angegliedert an den Beherbergungs- /(Hotel)komplex sind auch folgende, sich unterordnende Nebennutzungen zulässig:

a) Schank- und Speisewirtschaften (als eigenständige Betriebe, unabhängig vom Hotel- oder Gasthofbetrieb, wie z.B. Restaurant, Weinstube, Café).

b) Anlagen, die sportlichen od. gesundheitlichen Zwecken dienen (wie z.B. Tennis- und Squashhalle, Kegel- od. Bowlingbahnen, Schwimmhalle, Sauna, Solarium, Fitness-, Massage- und Beautyräume, Wellnesseinrichtungen).

c) Verkaufsräume zum Verkauf von Golfsportartikeln sowie Sport- Fitness-, Beauty- und Wellnessartikeln der unter 1.1.1.2b genannten zulässigen Nebennutzungen.

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. H. Krupp
Gartenstraße 37 67714 Waldfischbach-Burgalben
Tel.: 06333 / 955007 Fax: 06333 / 955008 E-Mail: IngBueroKrupp@aol.com

d) Weitere, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zur Förderung des Fremdenverkehrs, soweit diese die anderen allgemein zulässigen Nutzungen nicht stören.

1.1.1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

Räumlichkeiten und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Inhaber oder Pächter zulässiger Betriebe und Einrichtungen, soweit diese Räumlichkeiten oder Wohnungen innerhalb von allgemein zulässigen Gebäuden hergestellt werden und gegenüber diesen untergeordnet sind.

1.1.1.4 Unzulässige Nutzungen:

a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nach ihrer Nutzung als Jugendherberge, Motel, Pension oder Boardinghaus definiert werden.

b) Schank- und Speisewirtschaften, die nach ihrer Nutzung als Imbissbude oder „Kneipe an der Ecke" definiert werden.

c) Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen, Spielcasinos, Automatenhallen, Nachtbars, Großstadtvarietés, Peepshows, Kinos und Nonstopkinos mit einschlägigen Vorführungen sowie Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen.

1.1.2 SO 2 – Sonstiges Sondergebiet „Golfclub, Caddygarage" (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung:

Das Sonstige Sondergebiet SO 2 „Golfclub, Caddygarage" dient vorwiegend der Unterbringung eines Clubgebäudes incl. der erforderlichen Räumlichkeiten und Einrichtungen für den bereits bestehenden Golfclub „Pfälzerwald e.V." sowie der zugehörigen technischen Anlagen und Einrichtungen. Das Sonstige Sondergebiet SO 2 dient auch der Unterbringung des für den Golfsport erforderlichen Maschinenparks wie z.B. der Caddyfahrzeuge und deren Wartungs- und Pflegeeinrichtungen.

1.1.2.1 Zulässige Hauptnutzungen:

a) Clubhaus oder Räumlichkeiten für den bereits bestehenden „Golfclub Pfälzerwald e.V." inklusive der erforderlichen Ausstattung mit Sozialräumen (z.B. Toiletten, Umkleide-, Dusch- und Waschräumen) sowie sonstigen, dem Clubbetrieb dienenden Anlagen und Einrichtungen.

b) Räumlichkeiten und Garagen für die Unterbringung der zum Golfspielbetrieb erforderlichen „Caddyfahrzeuge", einschließlich erforderlicher Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen für deren Wartung, Reinigung und Pflege

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. H. Krupp
Gartenstraße 37 67714 Waldfischbach-Burgalben
Tel.: 06333 / 955007 Fax: 06333 / 955008 E-Mail: IngBueroKrupp@aol.com

1.1.2.2 Zulässige Nebennutzungen:

a) Innerhalb zulässiger Gebäude errichtete Aufenthaltsräume, WC-Anlagen, Dusch- und Waschräume für Betriebs-, Reinigungs- und Pflegepersonal

b) Sonstige untergeordnete Anlagen und Einrichtungen, die zu den Nutzungen der Sondergebiete SO 1 bis SO 5 oder zum Golfplatz in enger funktionaler Beziehung stehen.

1.1.3 SO 3 – Sonstiges Sondergebiet „Garagengebäude , Abstellhalle" (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung:
Das Sonstige Sondergebiet SO 3: „Garagengebäude, Abstellhalle" dient vorwiegend der Unterbringung eines Gebäudes zur Unterstellung, Reinigung und Pflege von größeren Fahrzeugen und Geräten, die für die Unterhaltung der Golfanlage sowie der zugehörigen Sondergebiete erforderlich sind.

Das Sonstige Sondergebiet SO 3 dient auch der Unterbringung von technischen Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sowie der gärtnerischen und technischen Unterhaltung und Pflege des benachbarten Golfplatzareals.

1.1.3.1 Zulässige Hauptnutzungen:

a) Gebäude mit integrierten Garagen zur Unterstellung der für die Pflege und Instandhaltung der benachbarten Golfanlage, der Driving-Range sowie der zugehörigen Sondergebiete erforderlichen größeren Geräte, Maschinen- und Fahrzeuge sowie die hierzu erforderlichen Anlagen und Räumlichkeiten für Reparatur, Reinigung und Pflege von Gerätschaften, Maschinen und Fahrzeugen.

b) Räumlichkeiten für technische Einrichtungen und Anlagen die der Ver- und Entsorgung, der Pflege und Instandhaltung der benachbarten Golfanlage, der Driving-Range sowie der zugehörigen Sondergebiete dienen

1.1.3.2 Zulässige Nebennutzungen:

a) Weitere Räumlichkeiten od. Garagen (in das Hauptgebäude integriert !) für die Unterbringung der zum Golfspielbetrieb erforderlichen „Caddyfahrzeuge" (soweit deren Unterbringung in SO 2 nicht mehr möglich) , einschließlich erforderlicher Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen für deren Reparatur, Reinigung und Pflege

c) Aufenthaltsräume, WC-Anlagen, Dusch- und Waschräume für Betriebs- Reinigungs- und Pflegepersonal

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. H. Krupp
Gartenstraße 37 67714 Waldfischbach-Burgalben
Tel.: 06333 / 955007 Fax: 06333 / 955008 E-Mail: ingBueroKrupp@aol.com

1.1.4 SO 4 – Sonstiges Sondergebiet „Abschlaghütte für Driving Range" (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung:
Das Sonstige Sondergebiet SO 4: „Abschlaghütte für Driving-Range" dient ausschließlich der Unterbringung eines oder mehrerer Gebäude für die Nutzung als Abschlaghütte bzw. Abschlaghalle für die unmittelbar westlich im Anschluss daran vorhandene Driving-Range.

1.1.4.1 Zulässige Hauptnutzungen:
Zulässig ist die Errichtung und Nutzung eines oder mehrerer Wetterschutzgebäude in der Funktion als Abschlagshütte bzw. Abschlagshalle für die direkt anschließende Driving-Range.

Zulässig sind auch Räumlichkeiten zur Nutzung für Büro- und Schulungszwecke im Rahmen des Schulungs- und Trainingsbetriebes der Driving Range sowie die erforderlichen Sozialräume.

1.1.4.2 Zulässige Nebennutzungen:
Als untergeordnete Nebenanlage innerhalb der Wetterschutzgebäude zulässig ist auch eine Räumlichkeit für die Schalt-, Steuer- und Pumpentechnik zur Bewässerung der Driving-Range und des Golfplatzes.

1.1.5 SO 5 – Sonstiges Sondergebiet „Maschinenhalle" (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung:
Das Sonstige Sondergebiet SO 5: „Maschinenhalle" dient ausschließlich der Unterbringung eines oder mehrerer Gebäude zur Nutzung als Unterstell- und Wartungshalle des für die landschaftsgärtnerische und technische Pflege und Instandhaltung der Golfanlage und der zugehörigen Erschließungsanlagen und sonst. Grünflächen erforderlichen Geräte- und Maschinenparks sowie zur Reparatur und Wartung dieser Maschinen.

1.1.4.1 Zulässige Hauptnutzungen:
Zulässig ist die Errichtung einer od. mehrerer Unterstell-, Wartungs- und Reinigungshallen für den zur Golfplatzpflege erforderlichen Maschinen- und Fahrzeugpark.

1.1.4.2 Zulässige Nebennutzungen:
Aufenthaltsräume, WC-Anlagen, Dusch- und Waschräume für Betriebs-, Reinigungs- und Pflegepersonal

Ingenieurbüro
Gartenstraße 37
Tel.: 06333 / 955007 Fax: 06333 / 955008
Dipl.-Ing. H. Krupp
67714 Waldfischbach-Burgalben
E-Mail: IngBueroKrupp@aol.com

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl – GRZ oder Größe der Grundflächen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

1.2.1.1 - in SO 1: GRZ 0,7 als Höchstmaß

1.2.1.2 - in SO 2: GRZ 0,6 als Höchstmaß

1.2.1.3 - in SO 3: GRZ 0,5 als Höchstmaß

1.2.1.4 - in SO 4: Größe der Grundfläche max. 300 m2

1.2.1.5 - in SO 5: Größe der Grundfläche max. 300 m2

1.2.1.6 Für die Berechnung der Grundflächenzahl bzw. der zul. Grundfläche gilt § 19 BauNVO uneingeschränkt. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Überschreitungen der festgesetzten GRZ innerhalb SO 1, SO 2 und SO 3, bzw. der zul. GF in SO 4 und SO 5 in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

1.2.2 Geschossflächenzahl – GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

1.2.2.1 - in SO 1: GFZ 2,1 als Höchstmaß

1.2.2.2 - in SO 2: GRZ 0,8 als Höchstmaß

1.2.2.3 - in SO 3: GRZ 1,0 als Höchstmaß

1.2.2.4 Für die Berechnung der Geschossflächenzahl gilt § 20 BauNVO uneingeschränkt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse – Z (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

In allen Sondergebieten SO 1 bis SO 5 wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht festgesetzt. Die Höhenfestsetzung erfolgt über die Festsetzung von max. zulässigen Traufhöhen. (§ 16 Abs. 3 Nr. 2)

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. H. Krupp
Gartenstraße 37 67714 Waldfischbach-Burgalben
Tel.: 06333 / 955007 Fax: 06333 / 955008 E-Mail: IngBueroKrupp@aol.com

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

1.2.4.1 In allen Gebietsteilen des "Sondergebiets Freizeit und Erholung" (SO 1 bis SO 5) wird unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes eine maximale Traufhöhe festgesetzt. (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Die max. zulässige Traufhöhe wird in der traufseitigen Gebäudemitte, bezogen auf einen jeweils gesondert bestimmten Höhenbezugspunkt, gemessen. Ausschlaggebend am Gebäude ist der Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand mit der Außenkante der Dacheindeckung (= oberer Höhenbezugspunkt). Bei höhengestaffelten Gebäuden (z.B. bei zurückversetzten Geschossen) gilt als max. zulässige Traufhöhe die Summe der Höhen aller Einzelgeschosse. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.4.2 Für das Sonstige Sondergebiet SO 1 (Golf, Hotel, Gastronomie, Wellness und andere Sportstätten) wird bergseitig wird eine maximale Traufhöhe von 9,50 m über Gelände festgesetzt; die talseits sichtbare Traufhöhe darf 12,00 m über Gelände nicht übersteigen. (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Als geländebezogener Höhenbezugspunkt gilt die Höhe des fertiggestellten und fertig modellierten Geländes am Fußpunkt der betreffenden aufgehenden Wand. Bei vorhandener Geländeneigung sind die beiden Geländehöhen an den seitlichen Eckpunkten des betreffenden Gebäudes oder Gebäudeteiles rechnerisch zu mitteln (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.4.3 Für das Sonstige Sondergebiet SO 2 (Golfclub, Caddygarage) wird bergseitig wird eine max. Traufhöhe von 6,50 m über Gelände festgesetzt; die talseits sichtbare Traufhöhe darf 9,50 m über Gelände nicht übersteigen. (§ 16 Abs. 4 BauNVO) Die Höhenbezugspunkte werden sinngemäß wie in SO 1 definiert. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.4.4 Für das Sonstige Sondergebiet SO 3 (Abstellhalle und Garagengebäude) wird berg- und talseitig eine max. Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt.

Als oberer Höhenbezugspunkt gilt der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der äußeren (sichtbaren) Dachhaut. Als unterer Höhenbezugspunkt gilt die Höhe der Fahrbahnachse vor dem Gebäude, rechtwinklig und mittig gemessen in Bezug zu der der Straße zugewandten Fassade. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.4.5 Von den o.a. Höhenfestsetzungen kann abgewichen werden, wenn dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist und sonstige öffentliche Vorschriften nicht entgegenstehen. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

1.2.4.6 Für das Sonstige Sondergebiet SO 4 (Abschlaghütte / -hütten) wird berg-und talseitig eine max. Traufhöhe von 5,00 m festgesetzt.

Ingenieurbüro
Gartenstraße 37
Tel.: 06333 / 955007 Fax: 06333 / 955008
Dipl.-Ing. H. Krupp
67714 Waldfischbach-Burgalben
E-Mail: ingBueroKrupp@aol.com

Als oberer Höhenbezugspunkt gilt der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der äußeren (sichtbaren) Dachhaut. Als geländebezogener Höhenbezugspunkt gilt die Höhe des fertiggestellten und fertigmodellierten Geländes am Fußpunkt der betreffenden aufgehenden Wand. Bei vorhandener Geländeneigung sind die beiden Geländehöhen an den seitlichen Eckpunkte des betreffenden Gebäudes oder Gebäudeteiles rechnerisch zu mitteln (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Wird die Abschlagshütte höhengestaffelt , bzw. in mehreren Einzelgebäuden errichtet, ist die zulässige Traufhöhe für jedes Teilgebäude anhand der o.a. Bezugspunkte einzeln zu bestimmen.

1.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

1.3.1.1 In den Sonstigen Sondergebieten SO 2 bis SO 5 wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

1.3.1.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei darf die Länge der zulässigen Baukörper - abweichend von der nach § 22 Abs. 2 BauNVO für die offene Bauweise allgemein zulässigen Länge von 50 m - bis zu max. 90 m betragen.

Dabei ist zu beachten, dass nach einer maximalen Länge von 25 m ein Gebäudeversatz von mindestens 6 m Tiefe gefordert wird. Der Gebäudeversatz muss sowohl in der Gebäudefassade als auch in der First- und der Trauflinie des Gebäudes durchgängig verlaufen.(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

1.3.2 Baugrenzen, Baulinien, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

1.3.2.1 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen
In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 5 werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde und der Unteren Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. H. Krupp
Gartenstraße 37 67714 Waldfischbach-Burgalben
Tel.: 06333 / 955007 Fax: 06333 / 955008 E-Mail: IngBueroKrupp@aol.com

1.3.2.2 Baulinien
Baulinien im Sinne von § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO werden im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt.

1.3.2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich in der Planzeichnung durch die auf den Baugrundstücken verbleibenden „Restflächen" außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster. (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

1.3.2.4 Die Grundstücksflächen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sowie im Geltungsbereich der zulässigen Ausnahmen entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung (LBauO) bebaubar.

1.3.3 Stellung der Baukörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Orientierung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) hat grundsätzlich parallel zur Hangneigung zu erfolgen, um eine Eingliederung der Baukörper in die Topgraphie zu erreichen. Für untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und Einrichtungen sowie für zulässige Garagen ist eine davon abweichende Firstrichtung zulässig.

Für den bzw. die Baukörper in SO 4 ist eine abweichende Gebäudestellung zulässig, da die Ausrichtung des Gebäudes, bzw. der Gebäude in Bezug zur örtlich vorgegebenen Driving-Range beachtet werden muss.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

1.4.1 Hinweis: Anzahl, Größe und Beschaffenheit der erforderlichen Stellplätze richten sich nach § 45 LBauO Rheinland-Pfalz sowie der zum Vollzug von § 45 LBauO erlassenen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge" vom 15.06.1988.

1.4.2 In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 5 sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. (§ 12 Abs. 2 BauNVO)

1.4.3 In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 5 sind die durch die zugelassene Nutzung erforderlichen (jedoch nicht überdachten) Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Ingenieurbüro
Gartenstraße 37
Tel.: 06333 / 955007 Fax: 06333 / 955008
Dipl.-Ing. H. Krupp
67714 Waldfischbach-Burgalben
E-Mail: IngBueroKrupp@aol.com

Garagen und überdachte Stellplätze können ausnahmsweise auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn sonstige öffentlichen Belange nicht entgegenstehen. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

1.5 Flächen für Nebenanlagen (§14 BauNVO)

1.5.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sofern diese dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und in ihrer Eigenart nicht widersprechen. Sie sind der baulichen Gestaltung der zulässigen Hauptgebäude anzupassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

2. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

2.1 In der Planzeichnung sind die nachfolgenden Verkehrsflächen festgesetzt:

- Straßenverkehrsflächen (mit straßenbegleitendem Geh- und Radweg)
- Öffentlicher Parkplatz
- eigenständig geführter Geh- und Radweg

Straßenverkehrsflächen

Zweckbestimmung = Verkehrliche Erschließung der Baugebiete und Anbindung an die Ortslage von Waldfischbach-Burgalben

Öffentlicher Parkplatz

Zweckbestimmung = Öffentliche Parkplatzanlage (der Allgemeinheit zugänglich)

eigenständiger Geh- und Radweg

Zweckbestimmung = Wanderweg (für Fußgänger und Radfahrer)

2.2 Die festgesetzten Straßenverkehrs- und Wegeflächen und deren Verkehrsbreiten ergeben sich aus der Planzeichnung.

2.3 Die in der Planzeichnung festgesetzte räumliche Unterteilung der Verkehrsflächen (z.B. in Bankett, Fahrbahn, Fuß- und Radweg) ist durch eine verkehrsplanerische Fachplanung incl. Grünordnungsplanung zu detaillieren.

Ingenieurbüro
Gartenstraße 37
Tel.: 06333 / 955007 Fax: 06333 / 955008
Dipl.-Ing. H. Krupp
67714 Waldfischbach-Burgalben
E-Mail: IngBueroKrupp@aol.com

2.4 Für die in der Planzeichnung festgesetzte Öffentliche Parkplatzfläche ist eine gesonderte verkehrsplanerische Fachplanung incl. Grünordnungsplanung noch zu erstellen.

Die Abgrenzung von ausschließlich für private Zwecke genutzten Parkraums (z.B. für Golfclub oder Hotel) ist bis zu 25 % der Gesamtfläche zulässig.

2.5 Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung (zeichn. Festsetzungen) sowie der Aufzählungen 6. bis 8. dieser Textlichen Festsetzungen mit Straßenbäumen und sonstigen Pflanzungen zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

3. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Die der Versorgung der Baugebiete und der Golfanlage dienenden Anlagen (Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO) für Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sind ohne besondere Flächenfestsetzungen in allen Baugebieten als Ausnahme zulässig.

3.2 Ebenfalls ohne besondere Flächenfestsetzung als Ausnahme zulässig sind in allen Baugebieten auch fernmeldetechnische Anlagen sowie Satellitenempfangsanlagen, soweit diese der Versorgung der Baugebiete dieses Bebauungsplans oder der Golfanlage dienen. (§ 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).

3.3 Die o.a. Anlagen und Einrichtungen der Aufzählungen 3.1 und 3.2 dieser Textlichen Festsetzungen (mit Ausnahme von Satellitenempfangsanlagen) sind ausnahmsweise auch zulässig in den öffentlichen und privaten Grünflächen, soweit deren sichtbare Grundflächen 4 m2 nicht überschreiten und die örtliche und topografische Situation der einzelnen Grünflächen die Errichtung solcher Anlagen zulässt.

Die Standortwahl für die o.a. ausnahmsweise zulässigen Anlagen sowie Umfang, Art, Größe und Beschaffenheit der Anlagen bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung der Ortsgemeinde. Die Anlagen müssen der Versorgung der Baugebiete oder Teilen der Baugebiete oder der geplanten Golfspielflächen dienen.

3.4 Solartechnische Anlagen zur Wärme- oder Energiegewinnung sowie Satellitenempfangsanlagen sind nur zulässig als Bestandteil der Dachkonstruktion und –gestaltung im Zusammenhang mit der Errichtung zulässiger Gebäude. Die Anlagen müssen der Versorgung der Baugebiete oder von Teilen der Baugebiete dienen.

3.5 Die Errichtung und der Betrieb von Windkraftanlagen ist unzulässig.

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. H. Krupp
Gartenstraße 37 67714 Waldfischbach-Burgalben
Tel.: 06333 / 955007 Fax: 06333 / 955008 E-Mail: IngBueroKrupp@aol.com

4. Flächen für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Flächen für die Abfallentsorgung

4.1.1 Die Anlage einer Fläche für das Aufstellen von Wertstoffcontainern (Zweckbestimmung: Sammelstelle für wiederverwertbare Materialien, wie z.B. Glas) ist ohne besondere Flächenfestsetzung innerhalb der Grünfläche südlich von SO 3 zulässig.

4.1.2 Innerhalb des Sondergebietes SO 1 ohne besondere Flächenfestsetzung zulässig ist auch die Anlage einer Fläche für das Aufstellen von Müll-Sammelgefäßen, soweit diese der Entsorgung des geplanten Baugebietes sowie der geplanten Golfanlage dient (Zweckbestimmung: Sammelstelle für Müll-Sammelgefäße).

4.1.3 Die o.a. Sammelstellen müssen für Fahrzeuge der öffentlichen Ver- und Entsorgung über in geeigneter Weise befestigte Flächen erreichbar sein. Das Be- und Entladen der Sammelgefäße mit geeigneten Fahrzeugen muss möglich sein.

4.1.4 Die o.a. Sammelstellen sind einzugrünen. Mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche sind um die Sammelstellen Pflanzstreifen von mind. 1,5 m Breite herzustellen. Die Pflanzstreifen sind mit standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt je 1,0 m. Mindestqualität der Gehölze: 2xv mit Ballen. Höhe mind. 80 cm – 1,0 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

4.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Hinweis:
Die gesonderte Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung innerhalb dieses Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Siehe jedoch auch die Festsetzungen zu Aufzählung 7. dieser textlichen Festsetzungen.

5. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Die zur Gebietserschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (wie z.B. Stromversorgung, Straßenbeleuchtung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Gasversorgung sowie fernmelde- und fernsehtechnische Versorgung) sind gesonderte Fachplanungen zu erstellen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind (soweit möglich) innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen oder den direkt angrenzenden öffentlichen Grünflächen herzustellen.

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. H. Krupp
Gartenstraße 37 67714 Waldfischbach-Burgalben
Tel.: 06333 / 955007 Fax: 06333 / 955008 E-Mail: IngBueroKrupp@aol.com

5.2 Der Anschluss der o.a. Ver- und Entsorgungsleitungen an das Ortsnetz von Waldfischbach-Burgalben erfolgt (soweit erforderlich) im Norden des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans in der Straße „Auf dem Aspen" und im Süden des Geltungsbereiches in der L 501 („Hauptstraße").

6. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6.1 **Öffentliche Grünflächen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten straßen- und wegebegleitenden Grünflächen werden insgesamt als öffentliche Grünflächen (öGF) mit der Hauptweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. (§ 9Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Je nach örtlicher Lage und Funktion werden für die o.a. Grünflächen folgende weiteren Zweckbestimmungen festgesetzt:

6.1.1 **Grünfläche 1 (öGF 1)**

Zweckbestimmung:

Fläche für Böschungssicherung und Straßenbegleitgrün (Verkehrsgrün) im Bereich der auszubauenden Einmündung Planstraße / L 501 (östlicher Teil)

6.1.2 **Grünfläche 2 (öGF 2)**

Zweckbestimmung:

Fläche für Böschungssicherung und Straßenbegleitgrün (Verkehrsgrün) im Bereich der auszubauenden Einmündung Planstraße / L 501 (westlicher Teil) sowie längs der Planstraße (südlich des unteren Teils und östlich des mittleren Teils)

6.1.3 **Grünfläche 3 (öGF 3)**

Zweckbestimmung:

Freihaltefläche für Sichtdreieck und Straßenbegleitgrün (Verkehrsgrün)

6.1.4 **Grünfläche 4 (öGF 4)**

Zweckbestimmung:

Fläche für Böschungssicherung und Straßenbegleitgrün (Verkehrsgrün) längs der Planstraße (nördlich des unteren Teils)

6.1.5 **Grünfläche 5 (öGF 5)**

Zweckbestimmung:

Fläche für Böschungssicherung und Straßenbegleitgrün (Verkehrsgrün) längs der Planstraße (östlich des mittleren Teils)

6.1.6 **Grünfläche 6 (öGF 6)**

Zweckbestimmung:

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. H. Krupp
Gartenstraße 37 67714 Waldfischbach-Burgalben
Tel.: 06333 / 955007 Fax: 06333 / 955008 E-Mail: IngBueroKrupp@aol.com

Fläche für Böschungssicherung und Straßenbegleitgrün (Verkehrsgrün) längs der Planstraße (nördlich des oberen Teils) sowie der Entwicklung einer Feldgehölzhecke mit Übergang in die offene Wiesenlandschaft

6.1.7 **Grünfläche 7 (öGF 7)**
Zweckbestimmung:
Fläche für Böschungssicherung und Straßenbegleitgrün (Verkehrsgrün) längs der Planstraße (südlich des oberen Teils) und südlich des eigenständigen Geh- und Radweges sowie Entwicklung einer gestuften Waldrandbepflanzung

6.1.8 **Grünflächen 8 und 9 (öGF 8 und öGF 9)**
Zweckbestimmung:
Fläche zur landschaftlichen Einbindung des geplanten Parkplatzes (längs der östlichen und südlichen Parkplatzgrenze).

6.1.9 **Weitere Grünflächen im Bereich des Parkplatzes**
Zweckbestimmung:
Flächen für Parkplatzeingrünung und –gliederung, Pflanzbeete für Einzelbaumpflanzungen sowie Straßenbegleitgrün (Verkehrsgrün)

Die Begrünung des festgesetzten Parkplatzes wird in einer gesondert zu erstellenden verkehrsplanerischen Fachplanung incl. Grünordnungsplanung in Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde und der Unteren Landespflegebehörde noch im Detail geregelt.

6.2 **Private Grünflächen**

6.2.1 Die innerhalb der Grundstücksgrenzen der Baugebiete SO 1, SO 2 und SO 5 in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen sind private Grünflächen (pGF) mit der Zweckbestimmung: Baugebietseingrünung und landschaftliche Eingliederung der Baukörper.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind je 70 m2 Grünfläche mind. 1 Laubbaum als Hochstamm sowie mind. 3 Strauchgehölze gemäß der beigefügten Artenliste zu pflanzen.

6.3 **Private und öffentliche Grünflächen**

6.3.1 In allen o.a. privaten und öffentlichen Grünflächen ist die Herstellung und der Betrieb von Einrichtungen und Anlagen zur Einleitung, Sammlung, Rückhaltung, Versickerung und Weiterleitung von nicht behandlungsbedürftigem Oberflächenwasser zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauBG)

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. H. Krupp
Gartenstraße 37 67714 Waldfischbach-Burgalben
Tel.: 06333 / 955007 Fax: 06333 / 955008 E-Mail: IngBueroKrupp@aol.com

6.3.2 In allen o.a. privaten und öffentlichen Grünflächen ist die Aufstellung von Sitzbänken oder Sitzgruppen (Tische und Bänke) sowie die Errichtung von kleinen Platzflächen mit Aufenthalts- und Treffpunktfunktion zulässig, soweit dies aufgrund der Flächengröße und der örtlichen topographischen Gegebenheiten möglich und sinnvoll ist.

6.3.3 Innerhalb der Grünfläche 6 (öGF 6) ist die Herstellung einer Fläche für das Aufstellen von Wertstoffsammelcontainern (nur für Altglas) zulässig. Die Containerstellfläche dient ausschließlich dem Bedarf der Sondergebiete SO 1 bis SO 5.

6.3.4 Soweit Zufahrten oder Zugänge zu den angrenzenden Grundstücken erforderlich sind, können die Grünflächen zur Herstellung der notwendigen Zufahrten und Zugänge unterbrochen werden. Die Herstellung von unbefestigten oder mit wasserdurchlässigem Material befestigten Wegen innerhalb der Grünflächen ist zulässig.

6.3.5 Die Herstellung der Versorgungsanlagen gem. Aufzählung 3. dieser textlichen Festsetzungen ist in Grünflächen ausnahmsweise zulässig.

6.3.6 Die Grünflächen 1 und 3 (öGF 1 und öGF 3) sind mit Landschaftsrasen anzusähen. Die Rasenflächen sind jährlich mind. 3 mal einer Pflegemahd zu unterziehen. Von selbst anwachsende Büsche, Sträucher od. Bäume sind – sobald sie die erforderlichen Lichtraumprofile oder Sichtbeziehungen im Bereich der L 501 stören – zu entfernen.(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, 25b und Abs. 6 BauGB)

6.3.7 Innerhalb der Grünfläche 2 (öGF 2) ist im Bereich zwischen westlicher Plangebietsgrenze und dem in der Planzeichnung festgesetzten Geh- und Radweg längs der L 501 ein Bankettstreifen von 1,50 m Breite nur mit Landschaftsgras anzusähen. Bäume und Sträucher sind in diesem Bankettstreifen nicht zulässig und müssen bei Selbstansiedlung (zur Freihaltung der erforderlichen Lichtraumprofile) stets und regelmäßig entfernt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, 25b und Abs. 6 BauGB)

6.3.8 Innerhalb des mittleren Teilbereichs der Grünfläche 4 (öGF 4), welche nicht gleichzeitig auch als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, ist eine Rasenfläche aus Landschaftsgras herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Erhaltung einer positiven Sichtbeziehung zu der nördlich der Grünfläche (außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans) geplanten Teichanlage ist die Grasfläche einer regelmäßigen Mahd zu unterziehen. Mit Ausnahme der in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume ist von selbst aufwachsendes Buschwerk und Gehölz regelmäßig zu entfernen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b und Abs. 6 BauGB)

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. H. Krupp
Gartenstraße 37 67714 Waldfischbach-Burgalben
Tel.: 06333 / 955007 Fax: 06333 / 955008 E-Mail: IngBueroKrupp@aol.com

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Hinweis:
Gemäß der vorliegenden Fachplanung der 18-Loch Golfanlage (des techn. Büros Fahrenleitner, St. Johann in Tirol, Österreich) wird das innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans sowie der Golfanlage anfallende, nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser zur Bewässerung der Golfanlage benötigt und somit wiederverwendet. Hierzu ist in der technischen Fachplanung der Golfanlage die Sammlung der anfallenden Oberflächenwässer in einer auf den Flurstücken 2574, 2575 und 2580 (nördl. der Haupterschließungsstraße) geplanten Teichanlage vorgesehen. Das in der Teichanlage gesammelte Oberflächenwasser wird über ein durch Pumpen betriebenes Bewässerungssystem zur Beregnung der Golfanlage sowie der zugehörigen Grün- und Pflanzflächen wiederverwendet und hiermit durch breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt. Die Einleitung der anfallenden Oberflächenwässer in die Teichanlage erfolgt über ein herzustellendes Rohrsystem.

Entsprechend diesem technischen Erfordernis wird das auf den befestigten Flächen dieses Bebauungsplans anfallende nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser nicht grundsätzlich vor Ort zurückgehalten und direkt versickert, sondern über ein herzustellendes Leitungssystem gesammelt und in die o.a. Teichanlage eingeleitet.

Lediglich in direkt an Verkehrsflächen angrenzenden öffentlichen Pflanzflächen und auf den privaten Grundstücken soll (soweit aufgrund der topographischen Situation möglich) eine Rückhaltung und Versickerung von nicht behandlungsbedürftigem Oberflächenwasser erfolgen.

Unter diesem Hintergrund ergehen die folgenden Festsetzungen:

7.1. Zweckbestimmung:
Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser innerhalb öffentlicher Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

7.1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen sowie die festgesetzte Parkplatzfläche sind in ihren Quer- und Längsprofilen so herzustellen, dass das hierauf anfallende nicht belastete Oberflächenwasser dem freien Gefälle folgend, in die angrenzenden öffentlichen Grünflächen (Verkehrsgrün) eingeleitet, dort zurückgehalten und versickert werden kann. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. H. Krupp
Gartenstraße 37 67714 Waldfischbach-Burgalben
Tel.: 06333 / 955007 Fax: 06333 / 955008 E-Mail: IngBueroKrupp@aol.com

7.1.2 Die o.a. Grünflächen werden somit neben ihrer originären Nutzung auch zu Flächen für die Abwasserbeseitigung im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB.

7.1.3 Zur Vermeidung einer Vernässung der o.a. Grünflächen sind diese durch einen in geeigneter Weise herzustellenden Überlauf an das nachfolgend festgesetzte öffentliche Ableitungssystem anzuschließen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

7.2 Zweckbestimmung:
Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser innerhalb privater Grundstücke

7.2.1 Das im Bereich privater Grundstücke der Sondergebiete SO 1 bis SO 5 anfallende nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser ist durch in geeigneter Weise herzustellende Rückhalte- und Versickerungsmulden vor Ort zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern oder den angrenzenden Grün- und Pflanzflächen für Bewässerungszwecke zuzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

7.2.2 Die innerhalb privater Grundstücksflächen herzustellenden Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen sind mit einem in geeigneter Weise herzustellenden Überlauf an das nachfolgend festgesetzte zentrale Sammel- und Ableitungssystem anzuschließen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

7.2.3 Kann aus Gründen der örtlichen topographischen oder hydrogeologischen Situation eine Rückhaltung und Versickerung innerhalb der privaten Grundstücksflächen nicht erfolgen, so ist das anfallende nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser in geeigneter Weise zu sammeln und über ein herzustellendes Leitungssystem dem nachfolgend festgesetzten zentralen Sammel- und Ableitungssystem (siehe Aufzählung 7.3 dieser textl. Fests.) zuzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

7.3 Zweckbestimmung:
Zentrales Sammel- und Ableitungssystem für anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Oberflächenwasser

7.3.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsflächen anfallende nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser ist – soweit dieses nicht direkt vor Ort zurückgehalten und versickert wird – innerhalb eines geeigneten Leitungssystems zu sammeln und der laut technischer Fachplanung für die benachbarte Golfanlage vorgesehenen Teichanlage (auf den Flurstücken 2574, 2575 und 2580) zuzuführen von wo aus es für Beregnungszwecke der Golfanlage wiederverwendet wird. Ein geeignetes Leitungssystem ist innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen oder der angrenzenden straßenbegleitenden Grün- und Pflanzflächen herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Ingenieurbüro
Gartenstraße 37
Tel.: 06333 / 955007 Fax: 06333 / 955008
Dipl.-Ing. H. Krupp
67714 Waldfischbach-Burgalben
E-Mail: IngBueroKrupp@aol.com

7.3.2 An das o.a. Sammel- und Ableitungssystem sind die erforderlichen Überläufe von auf öffentlichen oder privaten Flächen hergestellten Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen für nicht behandlungsbedürftiges Oberflächenwasser, anzuschließen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

7.3.3 Kann das auf den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen anfallende nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser aus topographischen Gründen nicht mehr in freiem Gefälle der oben beschriebenen Teichanlage zugeführt werden (Flächen talseits der o.a. Teichanlage), so ist dieses Oberflächenwasser ebenfalls in einem geeigneten, herzustellenden Leitungssystem oder einer offenen Wegseitenmulde zu sammeln und in einen bereits vorhandenen Oberflächenwasserkanal, welcher innerhalb der L 501 verläuft, einzuleiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

7.4 Zweckbestimmung:
Minderung des durch Versiegelung entstehenden Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft

7.4.1 Zufahrten, Zugänge, Stellplätze, Hofflächen usw. auf den privaten Grundstücken sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen wie z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Öko-Pflaster (= wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, „Dränpflaster"), Schotterrasen oder vergleichbare Materialien. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

7.4.2 Die Befestigung der Verkehrsfläche des ehemals vorhandenen Anschlussweges von „Auf dem Aspen" in Richtung des geplanten Parkplatzes sowie der Verkehrsfläche des ehemaligen Zufahrtsweges im Bereich der Grünfläche 3, sind soweit diese ehemaligen Verkehrsflächen nicht wieder für im Rahmen dieses Bebauungsplans geplanten Verkehrsflächen erforderlich sind, zu entsiegeln und den unter Aufzählung 6. dieser textlichen Festsetzungen festgelegten jeweiligen Zweckbestimmungen zuzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Auf die ggf. anwendbare Vorschrift des § 179 Abs. 1 BauGB (Rückbau- und Entsiegelungsgebot) nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans wird hiermit hingewiesen.

7.5 Zweckbestimmung: Schutz des Oberbodens

7.5.1 Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens" wird ausdrücklich hingewiesen.

7.5.2 Bei Bauarbeiten ist der Oberboden behutsam abzutragen, vor Verschmutzung und Verunreinigung zu sichern, in ordnungsgemäßen Mieten zwischenzulagern und bei Beendigung der Bauarbeiten für eine Andeckung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Die Wiederverwendung soll innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans oder der geplanten Golfspielflächen erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. H. Krupp
Gartenstraße 37 67714 Waldfischbach-Burgalben
Tel.: 06333 / 955007 Fax: 06333 / 955008 E-Mail: IngBueroKrupp@aol.com

7.6 Zweckbestimmung: Ersatz von Trockenbiotopen

7.6.1 Das im Zuge der Straßenbaumaßnahmen zu entfernende Trockenbiotop (Sandstein-Trockenmauer) ist durch die Verwendung von Gabionen bei der Gestaltung und Bepflanzung der Straßenböschung zu ersetzen. Entsprechend dem Volumen der abgängigen Trockenmauer sind mind. 55 m3 Gabionen herzustellen und in die Straßenböschung zu integrieren. Zur Schaffung möglichst vieler „Brückenbiotope" sollen die Gabionen möglichst an mehreren Stellen der o.a. Straßenböschung eingesetzt werden. Die Anlage der Gabionen soll in enger Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde bei der Kreisverwaltung Südwestpfalz erfolgen.

8. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Gemäß der Planzeichnung (siehe dort Punkt 7) werden große Teile der unter Punkt 6. dieser textlichen Festsetzungen aufgelisteten Grünflächen überlagernd als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Pflanzungen festgesetzt. Für diese Flächen gelten die unter Punkt 9. dieser textlichen Festsetzungen getroffenen weiteren Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b und Abs. 6 BauGB)

9.1 Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum

9.1.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten innerhalb des Straßenraums und innerhalb der angrenzenden öffentlichen Grünflächen sind hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Die Qualitätsanforderungen müssen mindestens betragen: Stammumfang 12 bis 14 cm, 2xv., m.B. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b und Abs. 6 BauGB)

9.1.2 Hinweis: Bei der Auswahl der Baumarten dient die nachfolgend beigefügte Pflanzenliste als Vorschlagsliste. Im Sinne einer durch ortstypische und heimische Gehölze geprägten Landschaft wird empfohlen, sich bei der Auswahl der anzupflanzenden Gehölze an der beigefügten Pflanzenliste zu orientieren.

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. H. Krupp
Gartenstraße 37 67714 Waldfischbach-Burgalben
Tel.: 06333 / 955007 Fax: 06333 / 955008 E-Mail: IngBueroKrupp@aol.com

9.1.3 Die Pflanzbeete bzw. Baumscheiben für o.a. Bäume sollen eine unbefestigte Pflanzfläche von mind. 4 m^2 je Einzelbaum aufweisen. Die Baumstandorte sind mit einer geeigneten Unterpflanzung zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b und Abs. 6 BauGB)

9.1.4 Die angepflanzten Bäume sind mit geeigneten Schutzvorrichtungen gegen Wildverbiss (z.B. Schutzgeflecht) und gegen Windwurf (z.B. Pfahlböcke) zu sichern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

9.1.5 Alle unter Punkt 9.1 dieser textlichen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Für den Ersatz von Bäumen gelten die unter Aufzählung 9.1.1 dieser textlichen Festsetzungen festgelegten Qualitätsansprüche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b und Abs. 6 BauGB)

9.1.6 Die in der Planzeichnung innerhalb des Straßenraums und der öffentlichen Grünflächen festgesetzten Baumstandorte können bei Erfordernis geringfügig verändert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

9.2 Begrünung / Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nicht überbauten bebaubaren Grundstücksflächen

9.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nicht überbaute Teil der überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht durch andere zulässige Nutzungen beansprucht werden, zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b und Abs. 6 BauGB)

9.2.2 Pro 200 m^2 der unter 9.2.1 dieser textlichen Festsetzungen bezeichneten Flächen sind mindestens 1 Laub- oder Obstbaum als Hochstamm sowie 5 Sträucher anzupflanzen. Die Qualitätsanforderungen müssen mindestens betragen: für Bäume: Stammumfang 12 bis 14 cm, 2xv., m.B und für Sträucher: Pflanzhöhe mind. 80 bis 100 cm, 2xv., m.B. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b und Abs. 6 BauGB)

9.2.3 Pro 100 m2 der unter 9.2.1 dieser textlichen Festsetzungen bezeichneten Flächen sind mind. 5 Sträucher anzupflanzen. Die Qualitätsanforderungen müssen mindestens betragen: Pflanzhöhe 80 bis 100 cm, 2xv., m.B. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b und Abs. 6 BauGB)

9.2.4 Innerhalb von SO 4 sind auf den unter 9.2.1 bezeichneten Flächen - soweit dem Üben des Golfballabschlags nicht hinderlich - Sichtschutzbepflanzungen herzustellen. Hierzu sind pro 100 m2 Fläche mind. 15 Sträucher anzupflanzen (Qualitätsanforderungen wie unter 9.2.3). Zusätzlich sind je 100 m2 Fläche mind. 2 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen (Qualitätsanforderungen wie unter 9.2.2).

Ingenieurbüro
Gartenstraße 37
Tel.: 06333 / 955007 Fax: 06333 / 955008
Dipl.-Ing. H. Krupp
67714 Waldfischbach-Burgalben
E-Mail: IngBueroKrupp@aol.com

9.2.5 Hinweis: Bei der Auswahl der Baumarten dient die nachfolgend beigefügte Pflanzenliste als Vorschlagsliste. Im Sinne einer durch ortstypische und heimische Gehölze geprägten Landschaft wird empfohlen, sich bei der Auswahl der anzupflanzenden Gehölze an der beigefügten Pflanzenliste zu orientieren.

9.3 Bepflanzung der gemäß Planzeichnung als „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonst. Bepflanzungen" festgesetzten Flächen

9.3.1 Auf den in der Planzeichnung (siehe dort Punkt 7) festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische und standortgerechte Sträucher (Landschaftsgehölze) gemäß dem nachfolgenden Pflanzschema anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Mindestqualitätsanforderungen betragen: Pflanzhöhe 60 bis 100 cm, 2xv., o.B. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b und Abs. 6 BauGB)

9.3.2 Pro 50 m2 der unter 9.3.1 dieser textlichen Festsetzungen bezeichneten Flächen ist in das untenstehende Pflanzschema ein Heister zu integrieren. Die Mindestqualitätsanforderungen betragen: Pflanzhöhe 125 bis 150 cm, 2 xv., o.B. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b und Abs. 6 BauGB)

9.3.3 Ergänzend zu den o.a. Festsetzungen der Aufzählungen 9.3.1 und 9.3.2 ist innerhalb der in der Planzeichnung als Grünfläche 7 (öGF 7) festgesetzten Fläche ein gestufter Waldrand (als Ausgleich des infolge der geplanten Straßenbaumaßnahmen entfallenden Waldrandes) zu entwickeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b und Abs. 6 BauGB)

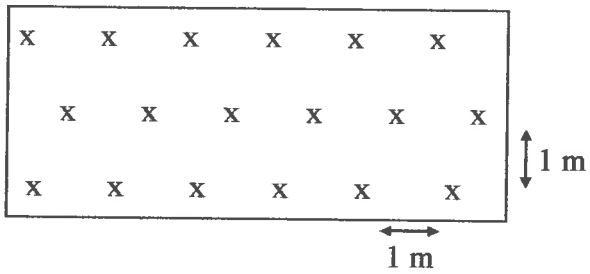
9.3.4 Ergänzend zu den Festsetzungen der Aufzählungen 9.3.1 und 9.3.2 ist innerhalb der in der Planzeichnung als Grünfläche 6 (öGF 6) festgesetzten Fläche ein Gehölzsaum in Form einer Feldgehölzhecke zu entwickeln. Die zu entwickelnde Feldgehölzhecke soll vornehmlich im Bereich der durch die Straßenplanung umgeformten und verlagerten talseitigen Böschung hergestellt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b und Abs. 6 BauGB)

Der Gehölzsaum ist vornehmlich als „Brombeer-Schlehen-Hecke" anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b und Abs. 6 BauGB)

Die verbleibende Restfläche (vom Böschungsfuß bis zur nördlichen Grenze der Grünfläche 6) ist als Wiese/Extensivrasen mit gelegentlicher Pflegemahd (2 bis 3 mal jährlich) anzulegen. Je 100m^2 Restfläche sind mindestens ein Laubbaum als Hochstamm und 3 Sträucher aus der beigefügten Artenliste zu pflanzen. . (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b und Abs. 6 BauGB)

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. H. Krupp
Gartenstraße 37 67714 Waldfischbach-Burgalben
Tel.: 06333 / 955007 Fax: 06333 / 955008 E-Mail: IngBueroKrupp@aol.com

9.4 Pflanzschema:



Das o.a. Pflanzschema ist anzuwenden für alle festgesetzten Anpflanzungen von Sträuchern gem. Aufzählung 9 dieser textlichen Festsetzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

9.5 Pflanzenliste

Für die Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grün- und Pflanzflächen kommen die in nachfolgender Pflanzenliste genannten Bäume und Sträucher in Frage. Es wird empfohlen sich bei der Auswahl der zu pflanzenden Gehölze an dieser Pflanzenliste zu orientieren:

Bäume erster Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus silvatica	Buche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume zweiter Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Obstbäume:

Apfel, Birne, Kirsche, Mirabelle, Zwetschge, Pflaume

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. H. Krupp
Gartenstraße 37 67714 Waldfischbach-Burgalben
Tel.: 06333 / 955007 Fax: 06333 / 955008 E-Mail: IngBueroKrupp@aol.com

Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Gemäß § 44 bis § 46 Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970 sind die vorgeschriebenen Grenzabstände für Pflanzungen einzuhalten.

Ingenieurbüro
Gartenstraße 37
Tel.: 06333 / 955007 Fax: 06333 / 955008
Dipl.-Ing. H. Krupp
67714 Waldfischbach-Burgalben
E-Mail: IngBueroKrupp@aol.com

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 LBauO)

Gemäß § 9 Abs.4 BauGB und § 88 LBauO werden für das Plangebiet folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1.1 Fassadengestaltung

1.1.1 Bei der Herstellung von Fassaden sind insbesondere Materialien wie Mineralputz, ortstypischer Naturstein (Buntsandstein) und Sichtmauerwerk sowie Holz und Glas zulässig.

1.1.2 Nicht zulässig zur Fassadengestaltung und -verkleidung sind Sichtbeton, Metallplatten, geschliffener oder polierter Werkstein, glasierte und unglasierte Keramikplatten, Kunststoffe aller Art sowie Faserzementplatten oder sonstige reflektierende oder stark glänzende (weithin sichtbare) Materialien.

1.1.3 Als Verputz ist ausschließlich Mineralputz zu verwenden. Es sind erd- oder sandfarbene Putze zu verwenden oder das Gebäude ist zu weißen.

1.1.4 Nebengebäude und Garagen sind im selben Fassadenmaterial und im gleichen Farbton wie das Hauptgebäude auszuführen.

1.1.5 Erforderliche Absturzsicherungen (wie z.B. Balkon- od. Terrassengeländer) oder sonstige Geländer sind aus Holz, Metall oder als Mauerwerk (Brüstung) herzustellen. Mauerwerksbrüstungen sind entsprechend den o.a. Festsetzungen zu verputzen.

1.1.6 Besondere Architekturelemente der Glas- und Wintergartenarchitektur für Aufenthaltsräume des Hotel-, Gaststätten- und Clubbereiches sind ausdrücklich erwünscht.

1.2 Dachformen

1.2.1 Die Dächer der Gebäude sind als Satteldach, Walm- bzw. Krüppelwalmdach mit mittigem First oder versetztes Pultdach auszuführen. Die Dachneigungen sind beidseitig gleichgeneigt auszuführen (symmetrisch).

1.2.2 Die Dachneigung wird auf einen Neigungswinkel zwischen 30° und 45° festgesetzt. In Anpassung an die ortsübliche Dachgestaltung ist jedoch eine Dachneigung zwischen 38° bis 40° erwünscht. Dies gilt auch für Garagen und untergeordnete Nebengebäude und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO.

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. H. Krupp
Gartenstraße 37 67714 Waldfischbach-Burgalben
Tel.: 06333 / 955007 Fax: 06333 / 955008 E-Mail: IngBueroKrupp@aol.com

1.2.3 Bei Garagen und untergeordneten Nebengebäuden und Einrichtungen (im Sinne des § 14 BauNVO) kann die Dachneigung von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichen. Der zulässige Neigungswinkel zwischen 30° bis 45° ist jedoch einzuhalten. Flachdächer sind generell nicht zulässig.

1.2.4 Die Eindeckung der Dächer darf nur mit Ziegeln oder Betondachsteinen von naturroter bis erdbrauner Färbung erfolgen.

1.2.5 Zwerchgiebel, Treppentürme, Dachgaupen und Erker sind in ihrer Größe dem Gesamtgebäude unterzuordnen. Die Länge darf 1/3 der Gesamtlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Bei im Grundriss versetzt angeordneten Gebäuden gilt die o.a. 1/3-Länge für den entsprechenden Gebäudeteil.

1.2.6 Der Abstand von Dachaufbauten muss mind. 1,00 m von Traufe und Ortgang und mind. 0,50 m vom First betragen.

1.2.7 Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den südlich ausgerichteten Dachflächen sind zulässig. Die Gesamtfläche der vorgenannten Anlagen darf jedoch 30 % der betreffenden Dachfläche bzw. Dachteilfläche nicht überschreiten.

2.0 Entwässerung

2.1 Die Entwässerung der Sonderbauflächen erfolgt im Trennsystem.

2.2 Eine Einleitung von nicht behandlungsbedürftigem Oberflächenwassers in ein Fließgewässer ist nur insoweit zulässig, wenn es weder auf dem Grundstück oder in öffentlichen Grünflächen versickert, noch im Bewässerungsteich des angrenzenden Golfplatzes (siehe Technischer Plan Golfplatz) zurückgehalten werden kann.

2.3 Die voranstehende Festsetzung der Aufzählung 2.2 gilt auch für nicht behandlungsbedürftiges Oberflächenwasser, welches auf den öffentlichen Verkehrsflächen oder sonstigen öffentlichen Flächen anfällt.

2.4 Eine Einleitung von nicht behandlungsbedürftigem Oberflächenwasser in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

2.5 Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in einem im Rahmen der baulichen Erschließung neu herzustellenden Leitungssystem mit Anschluss an die Ortskanalisation von Waldfischbach-Burgalben.

3.0 Einfriedungen

3.1 Einfriedungen sind dem Geländeverlauf anzupassen und in Ausführung und Höhe mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Die Abgrenzung zur öffentlichen

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. H. Krupp
Gartenstraße 37 67714 Waldfischbach-Burgalben
Tel.: 06333 / 955007 Fax: 06333 / 955008 E-Mail: IngBueroKrupp@aol.com

Verkehrsfläche hin sollte (soweit in den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 überhaupt erforderlich) bevorzugt durch mit heimischen und ortstypischen Laubsträuchern hergestellte Pflanzstreifen oder Hecken aus blühenden und früchtetragenden Gehölzen oder als „lebender Zaun" hergestellt werden.

3.2 Erforderliche Zaunanlagen sind aus Holz oder Metall herzustellen. Zäune aus Kunststoffen sind unzulässig. Die Zaunanlagen sind zu den Verkehrsflächen hin mit einem mind. 1,5 m breiten Pflanzstreifen abzupflanzen.

3.3 Holzlattenzäune dürfen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m ausgeführt werden einschl. max. 0,20m Sockel. Bruchsteinmauern, geputzte Mauern oder geputzte Mauerscheiben sind bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig.

4.0 Vorgärten und sonstige Freiflächen

4.1 Die Vorgärten und sonstigen Freiflächen auf den Grundstücken sind als Gartenfläche oder als Pflanzstreifen anzulegen. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Bauflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Vorgärten dürfen nicht als Lagerflächen, Stellplätze oder Stellflächen für Abfallbehälter genutzt werden.

4.2 Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen (sonstige Freiflächen) sind einzugrünen. Eine Bepflanzung hat mit einheimischen Pflanzen zu erfolgen (siehe Pflanzenliste). Weitere Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke – siehe Planungsrechtliche Festsetzungen.

5.0 Stützmauern

5.1 Stützmauern sollten (abweichend von den landesrechtlichen Vorschriften) eine Höhe von max. 1,50 m nicht überschreiten. Sollten im Einzelfall höhere Aufstützungen erforderlich sein, so sind die Mauern mindestens um 1,50 m versetzt anzuordnen.

5.2 Sämtliche Stützmauern sind als Trockenmauern (hergestellt mit örtlich typischem Buntsandstein), unverputztes Natursteinmauerwerk (örtlicher Buntsandstein), schalungsrauhe Betonmauern oder verputztes Mauerwerk auszubilden. Platten, Fliesen oder Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

6.0 Befestigte Flächen

6.1 Befestigte Flächen wie Stellplätze, Terrassen (ohne Unterkellerung) und Wege sind mit wasserdurchlässigem Material anzulegen.

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. H. Krupp
Gartenstraße 37 67714 Waldfischbach-Burgalben
Tel.: 06333 / 955007 Fax: 06333 / 955008 E-Mail: IngBueroKrupp@aol.com

7.0 Pflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich

7.1 Für Pflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich sind Arten der aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden (Vorschlagslisten).

8.0 Geländegestaltung

8.1 Der natürliche Geländeverlauf der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind. Aufschüttungen für Terrassen sind nur bis max. 1,50m zulässig. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke oder der sonstigen angrenzenden Flächen ist übergangslos herzustellen. Böschungen steiler als 1 : 2 bei abgerundeter Böschungsschulter und ausgezogenem Böschungsfuß sind unzulässig.

9.0 Unzulässige Anlagen und Materialien

- Äußere Verwendung von glänzenden, profilierten oder geprägten Kunststoff-leicht- oder Metallbaustoffen
- Gebäude in Leichtbauweise, z.B. Wellblechgaragen o.ä.
- Dacheindeckung mit Kunststoff-, Faserzement- oder Metallplatten, Dachpappen, weiche Dachungen aller Art
- Gebäudeverkleidung mit Fliesen

Ingenieurbüro
Gartenstraße 37
Tel.: 06333 / 955007 Fax: 06333 / 955008
Dipl.-Ing. H. Krupp
67714 Waldfischbach-Burgalben
E-Mail: IngBueroKrupp@aol.com

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / SONSTIGES

1.0 Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Funde festgestellt werden (Scherben, Knochen, auffällige Anhäufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen), ist umgehend die Kreisverwaltung Südwestpfalz in 66953 Pirmasens, Unterer Sommerwaldweg 40-42, oder das Landesamt für Denkmalpflege in Speyer, Kleine Pfaffengasse 19, zu benachrichtigen.

2.0 Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Anfallender Erdaushub sollte im Baugebiet verbleiben und im Rahmen von Massenausgleich, Geländemodellierung o.ä. Verwendung finden.

IV. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 24 Abs. 5 GemO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot des Bebauungsplanes als Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einem Bußgeld bis zu 10.000,- DM geahndet werden.

Erstellt:
67714 Waldfischbach-Burgalben

den 04. Februar 2003

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Harald Krupp
67714 Waldfischbach-Burgalben, Gartenstraße 37
Tel. 06333 / 95 50 07 Fax. 06333 / 9550 08

Die Bauherrschaft:
Waldfischbach-Burgalben,

den 3. 1. 2003

(Ortsbürgermeister)

Ingenieurbüro
Gartenstraße 37
Tel.: 06333 / 955007 Fax: 06333 / 955008
Dipl.-Ing. H. Krupp
67714 Waldfischbach-Burgalben
E-Mail: IngBueroKrupp@aol.com