



**Bebauungsplan "Vorm Borrech – Änderung II"**  
**in der Gemeinde Ruthweiler**  
**Kreis Kusel**

**Textliche Festsetzungen**  
**mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie**  
**integriertem Landespflegerischen Planungsbeitrag**

Stand: August 2014



Textliche Festsetzungen

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 (2) BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Ruthweiler war, übereinstimmt.

Ruthweiler,

im August 2014

---

Herr Sven Dick  
- Ortsbürgermeister -

**Bearbeiter:**

igr AG  
Luitpoldstraße 60 a  
67806 Rockenhausen  
Telefon: +49 6331 919-0  
Telefax: +49 6361 919-100

Verbandsgemeindeverwaltung Kusel  
-Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen-  
Harald Peeß

Rockenhausen, im August 2014

Kusel, im August 2014



Textliche Festsetzungen

## 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 "Allgemeines Wohngebiet" (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich **WA (Allgemeines Wohngebiet)** richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 4 (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 im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch die Festsetzung der Traufhöhe gesteuert.

Folgende Festsetzungen gelten in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes:

	WA 1	WA 2
GRZ	0,3	0,3
GFZ	0,6	0,6
max. Anzahl der Wohnungen pro Grundstück	2 Wohnungen	2 Wohnungen
Traufhöhe $Th_{max}$	4,5 m	7,0 m

In dem Gebiet WA 1 wird die Traufhöhe zu der die Grundstücke erschließenden Planstraße (bergseitige Traufhöhe) auf maximal 4,5 m, auf der straßenabgewandten Seite (talseitige Traufhöhe) auf 4,5 m begrenzt.

In dem Gebiet WA 2 wird die Traufhöhe zu der das Grundstück erschließenden Straßen (talseitige Traufhöhe) auf 7,0 m, auf der straßenabgewandten Seite (bergseitige Traufhöhe) ebenfalls auf maximal 7,0 m festgesetzt.

Bezogen auf das natürliche Gelände ist somit im WA 1 und WA 2 bergseitig nur ein Geschoss, im WA 1 und WA 2 talseitig zwei Geschosse sichtbar.



Textliche Festsetzungen

Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der äußeren Wandhaut definiert. Als Bezugspunkt ist von der Straßenachse der Planstraße bzw. des nach Süd-Osten verlaufenden Weges der das Grundstück erschließenden Straße in der Mitte der jeweiligen Gebäudefront auszugehen.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Zwerggiebel, Einschübe und Dachgauben.

## 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.

Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
WA 1	offene	Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen
WA 2	offene	Einzel-, 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, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

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

Garagen, Carports, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

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



Textliche Festsetzungen

**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)

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird die Anzahl der Wohnungen auf zwei begrenzt.



Textliche Festsetzungen

## 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 in den allgemeinen Wohngebieten sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach oder versetztes Pultdach auszuführen und mit Ziegeln oder Dachbetonsteinen zu decken.

Darüber hinaus sind Solaranlagen, Photovoltaikanlagen sowie externe Dachbegrünungen als Beitrag zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile, Carports, Garagen und Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sind auch andere Materialien zulässig.

Die Farbe der Dacheindeckung ist freigestellt.

#### II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für alle Wohngebiete im Plangebiet auf 25° bis 45° festgesetzt.

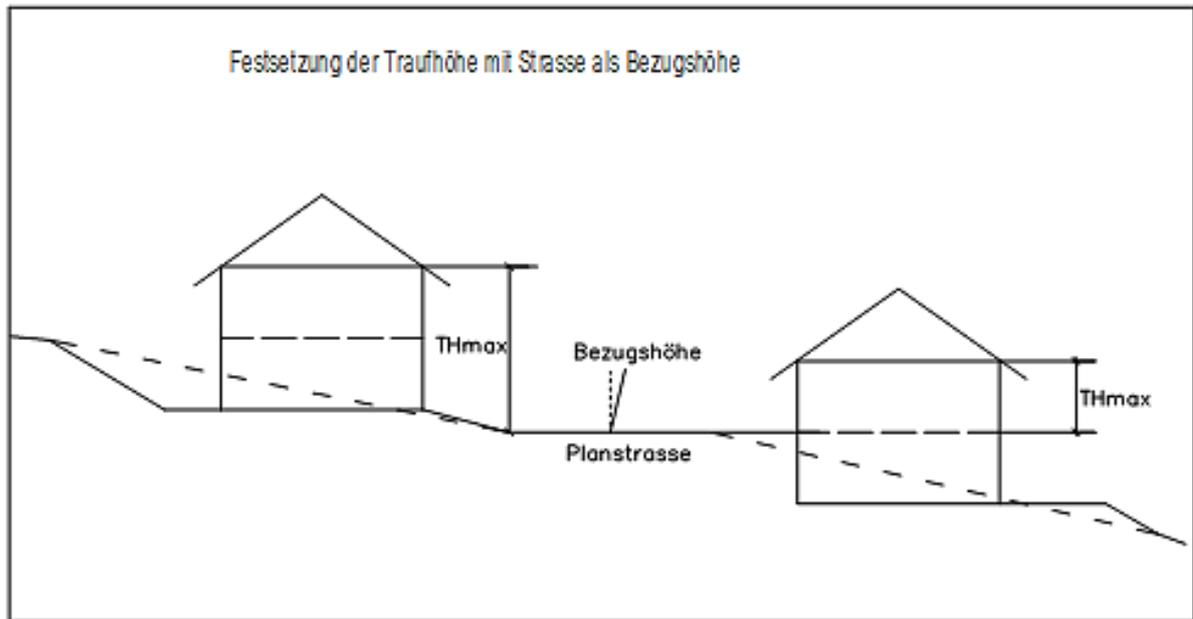
Für Anbauten, Zwerggiebel, Einschübe, Dachgauben und Erker sowie untergeordnete Nebenanlagen, Schuppen, Garagen und Carports werden keine Dachform und keine Dachneigung festgesetzt.

Kniestöcke sind allgemein zulässig.

#### II.1.3 Trauf- und Firsthöhe

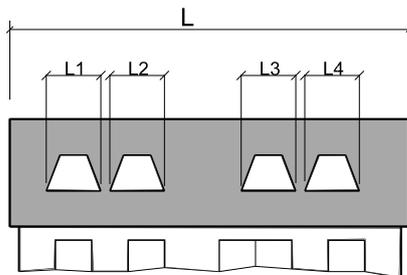
Gebiet	maximale Traufhöhe ( $T_{h_{max}}$ )
WA 1	4,50 m
WA 2	7,00 m

Textliche Festsetzungen



#### 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).



Textliche Festsetzungen

## **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 und Eingangswege 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 einzubeziehen.

## **II.5 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 und Metalle 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.



Textliche Festsetzungen

### **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 2 hochstämmige Laubbäume (3 x verpflanzt) der Artenlisten A und B zur Ergänzung des Bestandes zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den angegebenen Standorten kann im Einzelfall abgewichen werden und 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 auf der nördlichen öffentlichen Grünfläche in Verbindung mit der Regenwasserbewirtschaftung Obstbaumanpflanzungen anzulegen. Es sollten die an frische Standorte angepassten *Malus domestica*/Apfel und *Pyrus communis*/Birne verwendet werden.

Zur Begrünung des künftigen Dorfrandes Richtung Süden ist eine Anpflanzung von sieben Laubbäumen/Streuobstbäumen der Artenliste B vorgesehen. Auf der Restfläche dieses Grünstreifens sind Sträucher/Artenliste D mit mindestens einem Exemplar pro m<sup>2</sup> vorgesehen.

Flächen, die der naturnahen Versickerung von Oberflächenwasser dienen, sind nur bis zur Böschungsschulter mit Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die restlichen Flächen sind als naturnahe Wiesen herzustellen.

Sämtliche Bestände sind dauerhaft zu erhalten.

Der Baumbestand entlang der Planstraße A, das Gebüsch und vereinzelte Bäume an der nördlichen Wiese sind überwiegend zu erhalten. Dabei müssen zwei Apfelbäume (Stammdurchmesser 5 cm und 7 cm) versetzt werden.



Textliche Festsetzungen

### **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 mit mindestens 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern der Artenliste D zu bepflanzen. Bei der Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste D zu entnehmen.

#### **III.2.3 Bodenbeläge**

Die Zuwegungen und Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden.

#### **III.2.4 Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwegen, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückzuhalten. Dabei ist eine Menge von mindestens 50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche anzusetzen.

*Hinweis:*

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

*Das Regenwasser sollte in Zisternen gesammelt werden und für die Brauchwassernutzung genutzt werden.*

*Es wird empfohlen, Kellergeschosse wasserdicht auszuführen, was bauseitig zu prüfen ist.*



### **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 können. Diese Flächen sind an den Rändern mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste C zu bepflanzen, um die Verdunstung zu begünstigen.

### **III.3 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

(§ 1a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen im Plangebiet entfallen zu 14,15 % auf die Erschließungsflächen und zu 85,85 % auf die Bauflächen. Die auf die Bauflächen entfallenden Anteile werden nach § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG anteilig nach der überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet.



Textliche Festsetzungen

## **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 Untergrundverhältnisse**

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen.

### **IV.3 Hinweise zu Elektroversorgungsleitungen**

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen. Aus diesem Grund werden 1,5 m lange Anschlussleitungen in einer Tiefe von ca. 60 cm auf die Baugrundstücke vorverlegt.

Die Kabel stehen unter Spannung!

Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit OIE/RWE begonnen werden.



Textliche Festsetzungen

## ANHANG 1

### 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 pyraeaster</i> )
Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Elsbeere	( <i>Sorbus torminalis</i> )
Baumhasel	( <i>Corylus colurna</i> )
Mehlbeere	( <i>Sorbus aria</i> )



Textliche Festsetzungen

Hochstämmige Obstbäume wie:

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

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



Textliche Festsetzungen

**Artenliste D: Straucharten**

Bibernellrose	( <i>Rosa spinosissima</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</i> , <i>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</i> , <i>Viburnum opulus</i> , "sterile")

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)