

Textfestsetzungen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
2. Grund- und Geschossflächen 0,3 (0,3) soweit die aus planerischen Gründen zeichnerisch festgelegten, bebaubaren Flächen nicht eine geringere Ausnutzung ergeben. Offene Bauweise.
3. Die offene Bauweise wird gem. Festsetzungen in den Planbezeichnungen beschränkt auf die Zulässigkeit von Einzelhäusern.
4. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wird allein bestimmt durch Grundflächenzahlen sowie die zulässigen Firsthöhen und ggf. Wandansichthöhen.
5. Bezugsniveau für die Firsthöhe ist die Höhe der Straßenoberkante in der straßenseitigen Gebäudemitte.
6. Die Wandansichthöhe bezieht sich auf die sichtbare Wandhöhe vom Erdanschluss des aufgehenden Mauerwerkes bis zur Traufe. Verdeckt liegende Kellereingänge etc. sind hiervon nicht betroffen.
7. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten. Dies gilt insbesondere auch für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können - wie Garagen oder Carports.
Ausnahmsweise ist ein geringfügiges Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen für mit dem Baukörper verbundene Anbauten oder Bauelemente wie z.B. Wintergärten zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente bzw. Anbauten in ihrer Breite nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenbreite ausmachen und ihre Tiefe 3 m nicht überschreitet. Ebenso sind Gartenhäuser unter Beachtung der LBauO außerhalb der Baugrenzen zulässig.
8. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinien und Vorderkante Garage muss bei den noch unbebauten Grundstücken in Einfahrtrichtung mindestens 5,00 m betragen. Bei einer Einfahrtrichtung ungefähr parallel zur Straße, muss der Mindestabstand zur Straße ≥ 50 cm betragen.
9. Je Wohneinheit sind auf den Privatgrundstücken zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen.
10. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist beidseitig ein Streifen von ca. 0,30 m zur Herstellung der Rückenstützen der Randeinfassungen bereitzustellen, der im privaten Eigentum verbleibt.
11. Zur Einhaltung der geforderten Sicherheitsabstände und einer gleichmäßigen Ausleuchtung ist es unter Umständen erforderlich, dass Leuchten auf privatem Eigentum errichtet werden. Die Beanspruchung privater Grundstücksteile ist zu dulden.
12. Die Züge des Straßenbaus erforderlichen Böschungflächen für Auf- und Abtrag sind nicht Teil der Erschließungsanlagen. Die Angleichung erfolgt im Zuge der Bebauung der Grundstücke. Die Anlage des Böschungflächen auf den Privatgrundstücken ist zu dulden.

II. Baugestalterische Festsetzungen

1. Als Dach sind nur geneigte Dächer in Form von Sattel- und Walmdächern mit einer Dachneigung von 15° bis 60° zulässig, Pultdächer sind ausschließlich als versetzte Pultdächer zulässig.
2. Garagen und Nebengebäude bis 36 m² können mit einer geringen Dachneigung oder als als Flachdach ausgeführt werden. Garagen sind nur als eingeschossige Baukörper oder als Kellergarage zulässig.
3. Als Dachdeckung sind nur Schiefer bzw. nicht glänzende schieferfarbene Materialien sowie vorbewitterte Metalleindeckungen (RAL 7000 bis RAL 7040) und dunkle Dachziegel zugelassen.
4. Flachgeneigte Dächer der Nebengebäude und Garagen können begrünt werden.
5. Fotovoltaik und Solaranlagen auf Dächern sind grundsätzlich zulässig.
6. Zulässig sind nur stehende Gauben mit einer max. Breite von 1,20 m (lichter Abstand der Außenpfosten). Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen die Hälfte der Bauwerkslänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben vom Giebel beträgt mind. 1,50 m.
7. Zwerggiebel sind zulässig, jedoch soll die Gesamtbreite max 40 % der Wandlänge des Hauptbaukörpers betragen.
8. Als Fassadenmaterial sind Putzflächen in gedeckten Farben, Sichtmauerwerk und heimischer Naturstein zugelassen. Teilweise Wandverkleidungen sind zulässig. Unzulässig sind spiegelnde oder glänzende Materialien, Imitationsbaustoffe, Fliesen und Kunststoffe.
9. Holzhäuser in Rundstamm- oder Blockhausbauweise mit Ecküberplattungen sind nicht zulässig.
10. Die Vorgärten wohnbaulich genutzter Grundstücke dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden.
11. Zur Befahrung der rückwärtigen Grundstücksfläche ist ein mind. 3 m breiter Streifen je Grundstück von jeglicher Bebauung freizuhalten.

III. Sonstige Festsetzungen

1. Die Führung der Leitungen zur Stromversorgung und zur Telekommunikation hat unterirdisch in den öffentlichen Verkehrsflächen zu erfolgen.

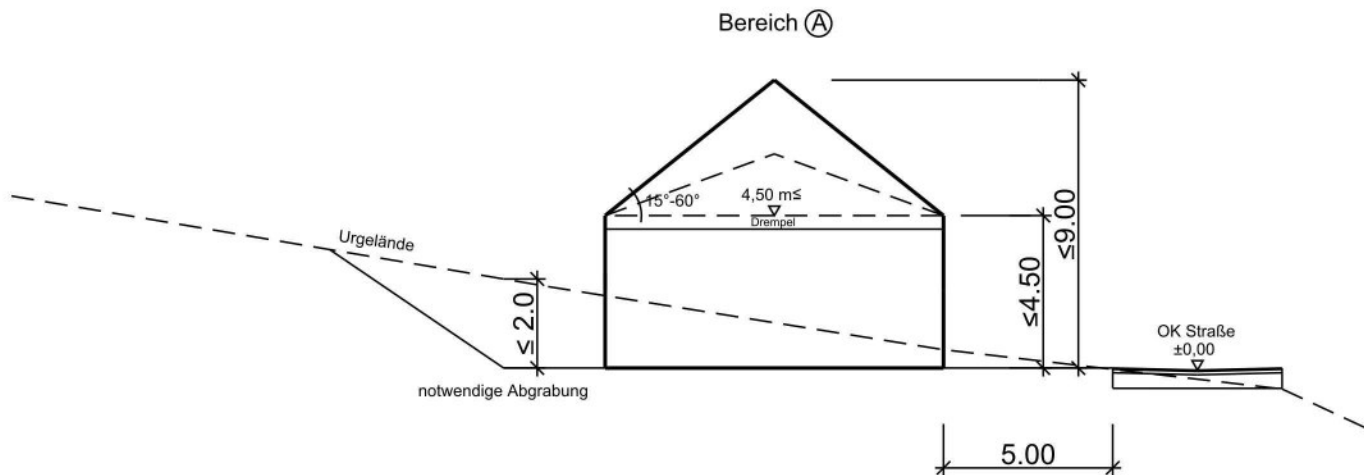
IV. Wasserwirtschaftliche Empfehlungen und Hinweise

1. Das Oberflächenwasser ist auf den im Bereich "A" gelegenen Privatgrundstücken nur in einer geschlossenen Zisterne zurückzuhalten oder zu speichern.
2. Das Speichervolumen muss mind. 50 l/m² befestigte Fläche betragen.
3. In Form von Überlaufschwelen und Notüberläufen kann zu Zeiten von intensiven und lang anhaltenden Niederschlägen das in den Rückhaltesystem gesammelte Oberflächenwasser an das Ableitungssystem für das Regenwasser eingeleitet werden.
4. Die privaten Rückhalteulden müssen jedoch einen ausreichenden Abstand (> 6 m) zu den Nachbargrundstücken haben.

V. Sonstige Hinweise und Empfehlungen

1. Anfallender Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu Halten und vor Vergeudung zu schützen, § 202 BauGB. Darüber hinaus ist die DIN 18915 in der aktuellen Fassung zu beachten.
2. Zum Schutz von bestehenden Gehölzen und deren Wurzelwerk während der Bauarbeiten gilt die DIN 18920.
3. Im Bereich der Bauflächen ist mit unterschiedlichen Untergrundverhältnissen mit wasser- und frostempfindlichen Böden zu rechnen. Zur Bemessung von Gründungs- und Sicherheitsbauteilen wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens unter Beachtung der DIN 1054 empfohlen.
4. Gem. §17(2) LBauO sollen Einfriedungen (Mauern, Zäune, etc.) in einem Mindestabstand von 50 cm zum Fahrbahnrand angehoben werden.

Festsetzungen für die Höhen und Gestaltung



VI. Landespflegerische Festsetzungen

1. Befestigungsarten gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB (Minimierungsmaßnahme M 2)

Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen, Fuß- und Wirtschaftswege, Stellplätze und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä.. Auf einen entsprechend durchlässigen Unterbau ist zu achten.

2. Geländemodellierung §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB (Minimierungsmaßnahme M 6)

Bei der Ausführung von Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Errichtung baulicher Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeangleichs zu Nachbargrundstücken sind folgende Auflagen einzuhalten: - in jeweils 1,5 m Höhe sind Terrassen auszubilden - bei Erdböschungen sollen die Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 liegen; die Flächen sind erosions sicher zu begrünen - als Stützmauern sind zulässig: Natursteinmauer, natursteinverblendete Mauer, verputzte oder begrünte Mauer; unzulässig sind Pflanzsteine aus Beton.

3. Gehölzschutz gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB (Vermeidungsmaßnahmen V 1 und V 2)

Die auf den Baugrundstücken, am Straßenrand oder auf den öffentlichen Grünflächen vorhandenen Laub- und Obstgehölze sind - soweit dies bautechnisch und unter Erhaltung eines gesunden Wohnumfeldes möglich ist - zu erhalten. Während der Bauarbeiten sind sie gem. DIN 18920 zu schützen. Die aus bautechnischen Gründen bzw. zur Erhaltung eines gesunden Wohnumfeldes zu fällenden Obstbäume sind vor der Rodung auf Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Entsprechend evt. möglicher Vorkommen sind die Bäume ab Anfang August (Brutvögel, Fledermaus Winterquartier) und/oder spät Abends (Fledermaus Sommerquartier) zu fällen.

4. Sicherung Hangwasserabfluss gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB (Vermeidungsmaßnahme V 3)

Um den Abfluss des austretenden Hangwassers ins Tal zu gewährleisten und zu verbessern ist eine neue Unterquerung des Weges mit Substratfüllung oder offener Sohle anzulegen. Während der Straßenbauarbeiten ist der Hangwasseraustritt vor Zuschüttung bzw. Schadstoffeintrag zu schützen.

5. Ausgleichsmaßnahme A 1 gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

Auf den privaten Baugrundstücken sind an den im B-Plan angegebenen Standorten 3 hochstämmige Obstbäume entsprechend der Empfehlungen der Landwirtschaftskammer RLP [Hochstamm, 3xv, 12-14 cm] anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Standorte können um +/- 2 m verschoben werden.

6. Ausgleichsmaßnahme A 2 gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB

Auf der im B-Plan mit A 2 gekennzeichneten Fläche ist - in Angrenzung an die vorhandenen Gehölzstrukturen, die zu erhalten sind - eine geschlossene Hecke aus Bäumen (mindest. 10 %) und Sträuchern im 1,5 m x 1,5 m Verband aus folgender Liste anzupflanzen. *Acer campestre* - Feldahorn, *Fraxinus excelsior* - Esche, *Acer pseudoplatanus* - Bergahorn, *Prunus avium* - Vogelkirsche, *Carpinus betulus* - Hainbuche, *Quercus robur* - Stieleiche [Heister, 2xv, o.B., 200-250] *Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel, *Salix caprea* - Salweide, *Corylus avellana* - Hasel, *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder, *Crataegus laevigata* - Weißdorn, *Viburnum opulus* - Gew. Schneeball, *Rosa canina* - Hundsrose [verpflanzte Sträucher, 3-4 Grundtriebe, 2xv, 100-125]

7. Umsetzung gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen:

- A 1 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweils zugehörigen Hauses
- A 2 in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße

8. Zuordnung gem. §§ 1a und 135 BauGB

Die Ausgleichsmaßnahme sind zugeordnet:

- A 1 100 % den jeweils zugehörigen Baugrundstücken
- A 2 100 % der Erschließungsstraße

9. Hinweise

Ausgleichsmaßnahme A 3

Auf Gem. Karl, Flur 16, Flst. 10/1, 144 tw., 145 tw., 148 tw. und 149 tw. wird eine externe Ausgleichsmaßnahme A 3 festgesetzt und vom Ökokonto der Ortsgemeinde Karl abgebucht. Die rechtliche Sicherung erfolgt über Grundbucheintragung oder vertragliche Verpflichtung. Der Anteil der Maßnahme für das Baugebiet "Talborn" ist im ersten Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsstraße umzusetzen. Die Maßnahme ist zu 58 % der neuen Erschließungsstraßen und 42 % der Bebauung auf den Flurstücken 139 - 141 zugeordnet.

Ausgleichsmaßnahme A 4

Auf den o.g. Ökokontoflächen sind - zusätzlich zu den bereits umgesetzten Maßnahmen - am südlichen Rand der Babenbach-Aue 20 hochstämmige Obstbäume entsprechend den Empfehlungen der Landwirtschaftskammer RLP [Hochstamm, 3xv, 12-14 cm] Obstbäume anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die rechtliche Sicherung erfolgt über Grundbucheintragung oder vertragliche Verpflichtung. Die Maßnahme ist spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße umzusetzen. Die Maßnahme ist zu 100 % der Bebauung auf den Flurstücken 139 - 141 zugeordnet.

Grundwassersicherung (Minimierungsmaßnahme M 4)

Aufgrund potentiell vorkommenden oberflächennahen Grundwassers wird empfohlen auf Unterkellerung zu verzichten, bzw. eine grundwassersichere Bauweise zu verwenden.

Brauchwassernutzung (Minimierungsmaßnahme M 5)

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.

Regenerative Energien (Minimierungsmaßnahme M 7)

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.