

# **GEMEINDE REICHENBACH-STEEGEN**

## **BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG „ORTSMITTE REICHENBACH“**

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**AUFGESTELLT IM AUFTRAG DER  
GEMEINDE REICHENBACH-STEEGEN**

**KAISERSLAUTERN, 11/2016, ergänzt August 2017**



## **Bebauungsplan der Innenentwicklung „Ortsmitte Reichenbach“ der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen**

### **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1 - 23 BauNVO)**

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

##### 1.1.1 Baugebiet (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet Baufeld A ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe

##### 1.1.1.2 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im MD (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß BauNVO § 1 Abs. 5:  
- Tankstellen, ausgenommen Elektroladestationen

##### 1.1.1.3 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im MD (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Die in § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 1.1.1.4 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet Baufeld B ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

1.1.1.5 Ausschluss bestimmter Arten von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WA (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO unter Ziffer 1-5 aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäss § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

1.1.1.6 Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet Baufeld C ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:  
- Telekommunikationsanlagen

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)**

Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 BauNVO) sowie die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sowie die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind Höchstwerte.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die höchstzulässige Zahl ist den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist den Einträgen der jeweiligen Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als Bezugsmaß für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird die Oberkante der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche als Niveau 0,0, gemessen in der Gebäudemitte, herangezogen.

Es gelten die nachfolgend aufgeführten maximalen Trauf- und Firsthöhen:

(1) Traufhöhe:

Zulässig im MD ist eine maximale Traufhöhe von 7,50 m.

Zulässig im WA 1 ist eine maximale Traufhöhe von 5,00 m.

Zulässig im WA 2 ist eine maximale Traufhöhe von 6,50 m.

Zulässig im SO ist eine maximale Traufhöhe von 5,00 m.

Die Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Unterkante Dachhaut bezogen auf das "Niveau 0,0".

(2) Firsthöhe

Zulässig im MD ist eine maximale Firsthöhe von 12,50 m.

Zulässig im WA 1 ist eine maximale Firsthöhe von 9,00 m, im WA 2 eine maximale Firsthöhe von 11,50 m. Als Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Firsthöhe gilt das „Niveau 0,0“. Die Firsthöhe der Zwerchhäuser darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

### **1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **1.3.2 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

In den im Planeintrag dargestellten Bereichen wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend der Charakteristik der historischen Bebauung stehen die Gebäude überwiegend mindestens mit einer Gebäudewand auf der vorderen, rückwärtigen oder seitlichen Grundstücksgrenze. Die Bauweise wird zur Wahrung der Eigenart der ortstypischen Bebauung nach § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. Im Falle von Veränderungen, Abbruch und Neubebauung, ist die Grenzbebauung wie im derzeitigen Bestand wiederherzustellen, es sei denn im Planeintrag sind durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen anderweitige Festlegungen getroffen.

#### **1.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO). Die Gebäude sind innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zu errichten. Im Zuge von energetischen Sanierungsmaßnahmen an der Außenfassade der Gebäude kann eine Überschreitung der Baugrenze bis zu maximal 25 cm zugelassen werden, sofern eine durchgängige Gehwegbreite von mindestens 1,0 m verbleibt. An den seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen können geringfügige Überschreitungen durch hervortretende, untergeordnete Bauteile, wie beispielsweise Erker, bis zu maximal 1,0 m zugelassen werden, sofern dadurch die einzuhaltenden Grenzabstände nach LBauO nicht unterschritten werden.

An städtebaulich bedeutsamen Stellen sind Baulinien festgesetzt (§ 23 Abs.2 BauNVO). Im Zuge von energetischen Sanierungsmaßnahmen an der Außenfassade der Gebäude kann eine Überschreitung der Baugrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu maximal 25 cm zugelassen werden, sofern eine durchgängige Gehwegbreite von mindestens 1,0 m verbleibt. Ansonsten gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts.

**1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist zum öffentlichen Straßenraum ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten. Für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze sind die Vorgaben der Stellpl.VO verbindlich. Nebenanlagen, genehmigungsfreie Vorhaben bis 50 m<sup>3</sup>, und offene Carports können außerhalb der überbaubaren Fläche im rückwärtigen oder seitlichen Grundstücksbereich zugelassen werden. Bei Carports ist ein Lichtraumprofil von mindestens 50 cm zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten.

**1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)**

**1.5.2 Öffentliche Grünfläche, Gemeinbedarfsfläche (§ 9 (1) Nr. 5, i.V.m Nr 15 BauGB):**

Die innerhalb des Planbilds ausgewiesene öffentliche Grünfläche dient als Gemeinbedarfsfläche im Umfeld des Pfarrgartens.

**1.5.3 Private Grünfläche:**

Die innerhalb des Planbilds ausgewiesenen privaten Grünflächen sind als solche zu erhalten. Sie dienen teilweise als Gewässerschutzstreifen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. Nr. 24 BauGB). Sie sind von Bebauung freizuhalten.

**1.5.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr.25 b):**

Die innerhalb des Planbildes eingetragenen Bindungen dienen der Erhaltung von großkronigen, ortsbildprägenden Bäumen auf privaten Grünflächen. An den im Planeintrag gekennzeichneten Stellen sind Pflanzgebote für das Anpflanzen von heimischen Laubgehölzen als Solitärbäume festgesetzt.

## **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

### **1.6 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **1.6.1 Dachform**

Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer zulässig. Für Hauptgebäude werden Satteldächer oder Walmdächer oder aus diesen Elementen zusammen gesetzte Dachformen festgesetzt. Für untergeordnete Bauteile, offene Carports und Nebenanlagen können Pultdächer oder Flachdächer zugelassen werden. Aus städtebaulichen Gründen des Ensembleschutzes sind in den im Planeintrag dargestellten Bereichen Walmdächer für Hauptgebäude festgesetzt.

#### **1.6.2 Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung im Plangebiet in dem mit MD gekennzeichneten Gebiet beträgt 38° - 45°. Die zulässige Dachneigung in den mit WA gekennzeichneten Gebieten beträgt 35°-45°. Dies gilt nicht für offene Carports und Nebenanlagen.

#### **1.6.3 Dachgauben**

Dachgauben sind zulässig, wenn

- sie auf einer zusammenhängenden Dachfläche in gleicher Größe, Bauart und im selben Abstand parallel zur Traufe ausgeführt werden. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.
- die Gesamtbreite aller Dachgauben (zu messen an der größten Ausdehnung der Gaube) maximal 60 % der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche beträgt,
- bei der Anordnung der Gauben mindestens eine Unterbrechung erfolgt,
- der Abstand vom Ortgang, Graten und Kehlen mindestens 1,50 m beträgt. Die Abstände sind an der größten Ausdehnung der Gaube zu messen.
- der Abstand von der unteren Begrenzung der Dachfläche oder des Dachüberstandes und vom First mindestens 0,75 m beträgt. Die Abstände sind in der Vertikalen zu messen und an der größten Ausdehnung der Gaube zu nehmen.

#### **1.6.4 Zwerchhäuser**

Traufseitig eingeschobene Giebel (Zwerchhäuser) sind zulässig. Das zulässige Breitenmaß ist auf 45 % der traufseitigen Gebäudefront begrenzt.

#### **1.6.5 Dacheinschnitte/Dachflächenfenster**

Dacheinschnitte sind innerhalb der Denkmalzone unzulässig. In den sonstigen Gebieten sind Dacheinschnitte auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Seite unzulässig. Ausnahmsweise können Dacheinschnitte auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite zugelassen werden, wenn ihre Gesamtbreite nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Traufenlänge, max. jedoch 3,50 m beträgt. Der Mindestabstand der Öffnungsfläche vom Ortgang oder von Graten beträgt 1,50 m (zu messen an der Oberkante des Dacheinschnittes). Vom First ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Innerhalb der Denkmalzone sind Dachflächenfenster nur bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> je Einzelfläche zulässig.

Dachflächenfenster müssen stehende Formate einhalten, d. h. ihre Höhe ist stets größer als ihre Breite. Die Anordnung mehrerer Dachflächenfenster auf einer Dachfläche ist zulässig, dabei muss ihr Abstand zur Traufe stets gleich sein. Bei mehreren Dachflächenfenstern darf die Gesamtbreite aller Dachflächenfenster maximal 40 % der zugehörigen Traufenlänge betragen.

#### 1.6.6 Dacheindeckung, Dachfarbe

Für Neueindeckungen bei Dachsanierungen sowie für Dacheindeckungen bei Neubauten werden harte Dacheindeckungen, Ziegel oder Dachsteine, im Farbton naturrot bis braun, ähnlich RAL 8002, 8004, 8012 und 8024 für das gesamte Plangebiet festgelegt. Glänzend glasierte Dacheindeckungen sind innerhalb der Denkmalzone nicht zugelassen.

#### 1.6.7 Fassaden

Bei Neubebauungen und Fassadensanierungen im Plangebiet werden die Fassaden als Putzfassaden festgelegt. Die Fassadenfarben sind abzutönen, reinweiße Fassadenanstriche sind unzulässig. Als Farbton für den Fassadenanstrich sind Erdtöne, Holztöne oder Natursteinfarbtöne bis zu einem Hellbezugswert grösser 45 zu verwenden. Ausnahmsweise können Holzständer- oder Fachwerkfassaden zugelassen werden.

Kaiserslautern, 17.11.2016, ergänzt August 2017

MECKLER+PARTNER  
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

  
Dipl.-Ing. Klaus Meckler