



Bebauungsplan

„Aufm Rech“

Ortsgemeinde Eulenbis

Rummelstraße 15
67685 Weilerbach

Textliche Festsetzungen

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 04.09.2026

Bearbeitung:



FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung
mbH

Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

Textliche Festsetzungen

Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Planzeichnung) gelten folgende textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.

B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB

- | | | |
|-----------|--|--------------------------------------|
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. |
| 1.1 | <u>Dörfliches Wohngebiet (MDW)</u> | § 5a BauNVO |
| 1.1.1 | Zulässig sind: <ul style="list-style-type: none">1. Wohngebäude,2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,4. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,6. sonstige Gewerbebetriebe,7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. | |
| 1.1.2 | Ausnahmsweise zulässige Nutzungen: <ul style="list-style-type: none">1. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung. | § 1 Abs. 5 BauNVO |
| 1.1.3 | Nicht zulässig sind: <ul style="list-style-type: none">1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,2. Gartenbaubetriebe,3. Tankstellen. | § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO |
| 2 | Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. |
| 2.1 | <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> | § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO |
| 2.1.1 | Die Grundflächenzahl ist gemäß Nutzungsschablone mit 0,6 festgesetzt. | § 19 BauNVO |
| 2.1.2 | <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> | § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO |

- 2.1.3 Die Geschossflächenzahl ist gemäß Nutzungsschablone mit 1,2 festgesetzt. § 20 BauNVO
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- 2.2.1 Die Höhen der baulichen Anlagen werden gemäß Planeinschrieb als minimale und maximale Trauf- und Firsthöhen (FH) festgesetzt.
- 2.2.2 Als Bezugsebene wird die Straßenendausbauhöhe in der Straßenachse der angrenzenden Bestandsstraße bestimmt. Bezugspunkt der Messung ist der Anschluss der Grundstücke an die Straßenverkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie). § 18 Abs. 1 BauNVO
- 3 Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.
- 3.1 Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. § 22 Abs. 2 BauNVO
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.
- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen bis zu 1 m überschreiten. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
- 5 Flächen für Stellplätze, Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m.
- 5.1 Ebenerdige Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. § 12 Abs. 6 BauNVO
- 5.2 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. § 12 Abs. 6 BauNVO
- 5.3 Notwendige Zufahrten und Zuwegungen, die der Erschließung der Grundstücke dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. § 12 Abs. 6 BauNVO
- 6 Flächen für Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m.
- 6.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO
- 7 Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 7.1 Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.
- 8 Private Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

8.1 Die private Grünfläche (pG) wird gemäß Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.

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

9.1 Beleuchtung

9.1.1 Die Beleuchtung im Außenraum des gesamten Plangebietes ist auf insektenverträgliche 2700 Kelvin zu beschränken. Die Lichtintensität ist so gering wie möglich zu halten. Es ist nur eine insektenverträgliche Beleuchtung mit geringer Lockwirkung (Natriumdampflampen oder LED-Technik) und einer Grundausrichtung von oben nach unten zulässig. Die insektenschonende Außenbeleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden.

9.1.2 **[wird im weiteren Verfahren ergänzt]**

10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Bindung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

10.1 Bestandsbäume

10.1.1 Nicht notwendigerweise im Zuge von Bauarbeiten zu fällende Bäume innerhalb der Baugrundstücke sind zu erhalten. Bestandsbäume innerhalb der privaten Grünfläche sind ebenfalls zu erhalten und bei Abgängen gleichwertig zu ersetzen.

10.2 Begrünung der Baugrundstücke

10.2.1 Nicht versiegelte oder befestigende Flächen der Baugrundstücke sind zu gärtnerisch zu begrünen und zu pflegen.

10.3 **[wird im weiteren Verfahren ergänzt]**

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen i.V.m. § 88 LBauO RLP		
1	Dachformen Als Dachform wird das Flach-, Pult, Sattel- und Walmdach sowie davon abgewandelte Formen zugelassen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO RLP

D Nachrichtliche Übernahmen		
1	[wird im weiteren Verfahren ergänzt]	

E Hinweise		
1	Rodungszeiten <u>Brutvögel und Fledermäuse</u> Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darf die Fällung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Abbruch- und Auffüllerarbeiten Bei Abbrucharbeiten/Auffüllungen sind die abfallrechtlichen Anforderungen der LAGA-TR und die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzrechts zu berücksichtigen. Seit dem 01.08.23 ist für Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten. Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodschV.	