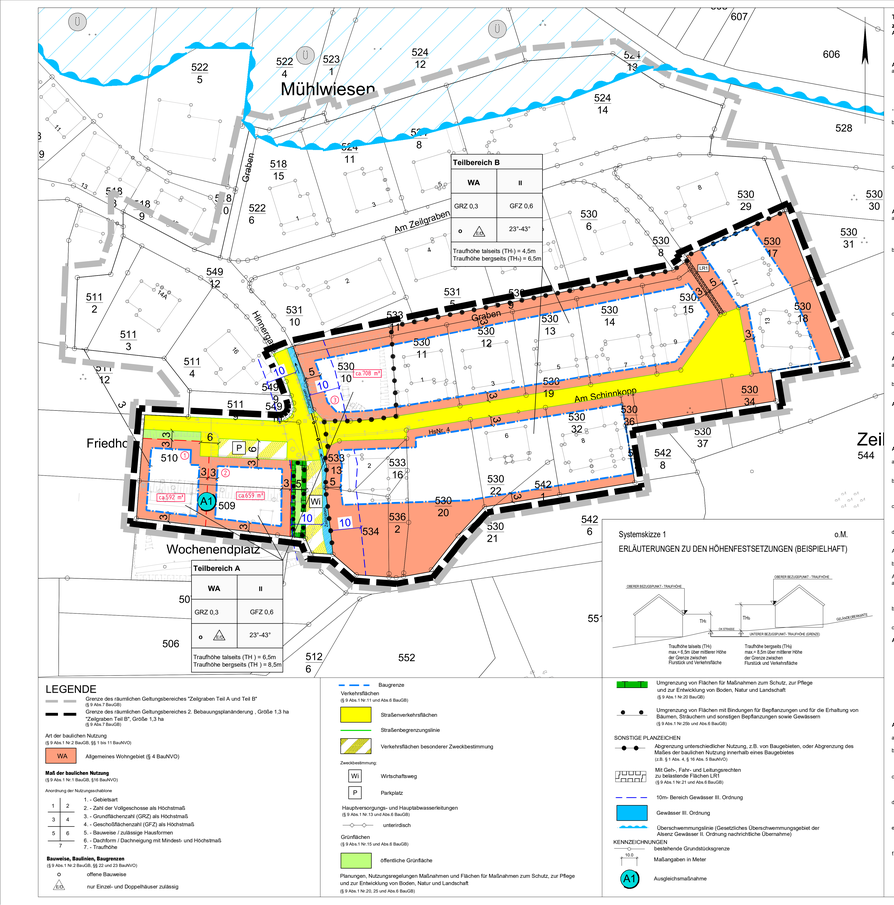

LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches "Zelgraben Teil A und Teil B" (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 2. Bebauungsplanänderung , Größe 1,3 ha "Zelgraben Teil B", Größe 1,3 ha (§ 9 Abs.7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 21 BauNVO)

Anordnung der Nutzungsschablone

1	2	1 – Gebietsart
3	4	2 – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
5	6	3 – Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
	7	4 – Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
		5 – Bauweise / zulässige Hausformen
		6 – Dachform / Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß
		7 – Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o – offene Bauweise
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b und Abs.6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- MW Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen LRT (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- 10m- Bereich Gewässer III. Ordnung
- Gewässer III. Ordnung
- Überschwemmungsgrenze (Gesetzliches Überschwemmungsgebiet der Aisenz Gewässer II. Ordnung nachrichtliche Übernahme)
- bestehende Grundstücksgrenze
- Maßangaben in Meter
- A1 – Ausgleichsmaßnahme

Zeichenerklärung

- Wi – Wirtschaftsweg
- P – Parkplatz

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

- unterirdisch

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

- öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Textliche Festsetzungen
zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Zelgraben Teil B"

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend des BauGB bekannt gemacht am 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) zuletzt geändert 15 September 2021 (BGBl. S. 4147) in der derzeit gültigen Fassung und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 14. Juni 2021

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO):
Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Allgemein zulässige Nutzungen sind hier nach § 4 Abs. 1 BauNVO:

- die Wohngebäude,
- die der Deckung des täglichen Bedarfs dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO wie:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen,

nicht zulässig im Baugebiet sind.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Ausführung festgesetzt:

Grundflächenzahl	0,3 (GRZ)
Geschoßflächenzahl	0,6 (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	II

b. Für die Höhenlage der Baukörper sind die Traufhöhen (TH) bestimmend.

Teilbereich A: Die maximale Traufhöhe (TH) darf ein Maß von 8,50 m (bergseits) und 6,50 m (talseits) bezogen, gemessen ab den Eckgrundstücken am Spielplatz in der Straße „Schinnkopf" bei einer Ausführung mit Satteldach nicht überschreiten. Die einschlägigen Bestimmungen sind zu beachten.

Teilbereich B: Die maximale Traufhöhe (TH) darf ein Maß von 6,50 m (bergseits) und 4,50 m (talseits) bezogen auf die fertige Straßenhöhe bei einer maximal zulässigen Dachneigung von 43° bei Gebäuden nicht überschreiten.

c. Im Plangebiet darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

d. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände im Sinne von § 20 Abs. 3 BauNVO vollständig mitzurechnen.

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig, die eine Gebäudelänge zulässig.

b. Es ist sind Einzelhäuser und Doppelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO als Hausformen zulässig.

A 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Planeintragung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht mehr als 1/3 der betreffenden Länge des Gebäudes von dieser Abweichung betroffen ist.

A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12,14, 21a BauNVO)
a. Je Wohneinheit (Wohnung) sind die Flächen für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

b. Auf den Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

c. Ausnahmen vom Stauraum können bei sehr schwierigen Geländeverhältnissen (bspw. stark abfallendes Gelände) zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs am Stellplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

d. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind nur in eingeschossiger Bauweise mit einer Grundfläche von max. 12,00 m² nicht überschreitet werden.

A 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)
Je Wohngebäude wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten (Wohnungen) auf maximal zwei beschränkt.

A 7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§§ Abs. 1 Nr.11 BauGB)
a. Entsprechend der Darstellungen sind die Ortsstraße „Am Schinnkopf" und „Hintergass" als öffentliche Verkehrsflächen im Sinne von § 1 Abs. 3 StVO zur Erschließung des Baugebietes festgesetzt.

b. Darüber hinaus wird im südlichen Bereich abgrenzend von der Verkehrsfläche „Am Schinnkopf" eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg" im Flurgebiet festgesetzt.

c. Entsprechend der Planzeichnung wird der öffentliche Parkplatz im Bestand weiterhin festgesetzt.

A 8. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Im Plangebiet können sich unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung (u.a. Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Strom, Telekom) befinden, die in der Planurkunde nicht dargestellt wurden. Die Standorte sind der Leitungen ergibt sich aus den Bestandsplänen der zuständigen Versorger sowie allein aus der Örtlichkeit.

Das Einbringen von Maßnahmen zur Sicherung oder Änderung dieser Leitungen sowie die Berücksichtigung weiterer technischer Belange im Zusammenhang mit den geplanten Erschließungsmaßnahmen ist mit den Versorgungsträgern rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen, spätestens bei der Ausführungsplanung, abzustimmen. Vorhandene Versorgungsleitungen sind zu sichern und Personenschäden vermieden werden. Unterirdische Leitungsanlagen dürfen nur nach Zustimmung der zuständigen Versorgerbetrieb verlegt werden.

A 9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
a. Das Plangebiet ist frei von Altlasten und daraufhin zu begrünen.

b. Um die Versiegelung im überplanten Bereich zu begrenzen, sind zur Befestigung von privaten Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandsrillen, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o. ä. zu verwenden.

c. Auf den privaten Grundstücksflächen ist als Ausgleichsmaßnahme A1 mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

d. Sollten Rodungsarbeiten zur Freistellung des Baufeldes bzw. der Baugrundstücke erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationszeine gemäß dem BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.

e. Der auf der gekennzeichneten Fläche vorhandene Gehölzstreifen wird entsprechend der Planzeichnung im Bereich mit 5,00 m Breite festgesetzt. Dieser darf nicht gerodet werden und ist dauerhaft zu erhalten. Zudem sind die Mindesthöhe von ca. 2,00 m im Bestand festgesetzt.

f. Flächenhafte Kies-/ Schotten-/ Split- und Steingärten oder -schüttungen sind unzulässig.

g. Als Artenschutzrechtlicher Ausgleich werden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung der Verbotsverletzung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Als 1. Vermeidungsmaßnahme (VM 1) ist die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Winterhalbjahr vor der Brutsaison (Anfang Oktober bis Ende Februar) erlaubt. Darüber hinaus ist als 2. Vermeidungsmaßnahme (Vam 2) eine Vergrämung von Brutvögeln durch Einsatz von Vermeidungsmaßnahme 3 (Vam 3) sind drei Flachkasten (Fern-Quarter) im unmittelbaren Umfeld an geeigneten Strukturen anzubringen. Als 4. Vermeidungsmaßnahme ist von beiden Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen zu leisten.

5. Die von Nr. 1 bis 4 benannten Punkte sind grundsätzlich in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind weiterhin ständig zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihren angestammten, historischen Standort entfernt werden. Das Kulturdenkmal „Grabstein Matthias Haller" befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher neben dem Erhaltungsgebot gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB-DVO auch Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Sichtbeziehungen, Grünanlagen und Gärten. Dieser Belange sind bei allen Planungen zu beachten.

h. Es dürfen nur Gehölze auf den Grundstücken 509 und 512 entfernt werden, wobei der Erhalt eines Heckenstreifens zu berücksichtigen ist. Insbesondere ist der gemäß Planzeichnung zu erhaltende Gehölzbestand auf der im Plan dargestellten, 5,00 m breiten und ca. 26,00 m langen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" nach den nachfolgenden Bauschutzmaßnahmen (ZTV-Baumpflege, RAS-LP 4, DIN 18920) sicher dem Erhaltungsgebot im Wurzel- und Kronenraum zu schützen.

i. Bei allen Vorhaben, die innerhalb des 10-m- Schutzstreifens der beiden Gewässer umgesetzt werden sollen, ist nach der § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 31 Landeswassergesetz (LWG) eine Befreiung erforderlich wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen bzw. das Einvernehmen nach § 31 Abs. 4 LWG einzuholen.

j. Der 10,00 Meter- Bereich des Gewässer III. Ordnung „Zelgraben" ist von baulichen Anlagen und Aufschüttungen freizuhalten, um den schadlosen Hochwasserabfluss des angrenzenden Gewässers gewährleisten zu können. Darüber hinaus haben die bereits bestehenden Gebäude Bestandsschutz und von der Maßnahme nicht betroffen. Erfolgt die Gewässer III. Ordnung ist im Teilbereich jedoch ausnahmsweise jeweils ein 5,00 m breiter Gewässerunterhaltsstreifen zu berücksichtigen. Das Einvernehmen ist vom jeweiligen Bauherrn/Bauträger zu beantragen.

A 10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs.6 BauGB)
Auf den Flächen die mit einer Bindung für Bepflanzung gekennzeichnet sind, sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen. Während der Bauphase sind die bestehenden Gehölze im östlichen Teil des Plangebietes entsprechend zu schützen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die einschlägigen Bestimmungen sind zu beachten (ZTV-Baumpflege; RAS-LP 4, DIN 18920) und zu beachten und die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" vor Beginnen im Wurzel- und Kronenraum zu schützen.

A 11. Öffentliche und Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die gemäß Planeintrag gekennzeichnete Fläche wird als „öffentliche Grünfläche" im Bebauungsplan festgesetzt.

A 12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr 21 BauGB)
In den Planurkunde wird eine mit LRT gekennzeichnete Fläche als Leitungsrecht zu belastende Fläche für die Sicherung der Kanalleitung festgesetzt. Die abschließende örtliche Lage des Schutzstreifens wird nach Abschluss der Bauausführungsplanung festgelegt. Die Schutzstreifen ist auf einer Gesamtbreite von von 1,5 m zu sichern. Leitungsgefährdende Verrichtungen müssen hier unterbleiben. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Überbauung ist nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig. Entlang der Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 3,00 m beidseitig der Leitungsachse einzuhalten, um denen Geh- und Fahrrechte eingetragen sind, sind vorpflichtet, die Verlegung von Leitungen, sowie die Errichtung von Anlagen und baulichen Einrichtungen zu dulden. Die Leitungsrechte werden dinglich zu sichern. Hierbei ist anzumerken, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB lediglich die Festsetzung der Rechte selbst. Eine Begründung der Rechte hat durch eine dingliche Sicherung zu erfolgen (bspw. Vertrag).

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO.

Hinweis:
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet, und ist eine Ergänzung, welcher seinerseits auf den Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird.
Die Ermächtigung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in den bauplanungsrechtlichen Instrument des Bebauungsplanes aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind als Rechtsvorschrift gegenüber Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und bedürfen somit einer städtebaulichen Klasse der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Rechtsvorschrift gegenüber Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und bedürfen somit einer städtebaulichen Klasse der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Rechtsvorschrift

B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
a. *Dachform und Dachneigung:*
Für Hauptgebäude sind alle Dachformen im Rahmen der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigungen von 23° – 43° (Mindestmaß – Höchstmaß) im Plangebiet zugelassen.

b. Dacheindeckung:
Grundsätzlich sind sich die Dacheindeckung an den bestehenden Bebauung orientieren.

c. Dachaufbauten:
Auf den Dächern sind Einrichtungen für den Einsatz erneuerbare Energien, wie insbesondere Solar- und Fotovoltaikanlage, zulässig. Dachaufbauten sind nur bei einer Neigung über 30° zulässig und müssen von den Giebelseiten einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

B 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Einfriedungen und Stützmauern
a. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Nutzung als Arbeits- und Lagerplatz ist untersagt. Einen flächige Versiegelung (Pflasterung) bzw. flächige Verfüllung mit Schiefer, Kies o.ä. des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig.

b. Zur Verbesserung der privaten Freiraumnutzung können Einfriedungen errichtet werden.

b.1 Böschungen:
Bei Böschungen ist Mauerwerk o. ä. ist nur auf einer Höhe von 2 x 1,25 m und einem Versatz von 0,5 m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 2,50 m nicht überschreiten. Zusätzlich ist auf der obersten Mauer ein 1,00 m hoher Zaun zu errichten. Teilbereich B: Mauerwerk o.ä. ist nur auf eine Höhe von 0,75 m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,80 m nicht überschreiten.

Die Verwendung von Maschendraht, „Igelzäunen o. ä. ist zur Straßenseite hin nicht erlaubt. Mauerwerk o. ä. ist in versetzter Form mit Rücksprüngen herzustellen und ist mit Rankpflanzen zu begrünen. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,80 m nicht überschreiten.

B 3. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dächern oder an Hausgiebeln.

C Hinweise

C 1 Kulturdenkmäler
In Bezug auf die Einstellung bzw. Bebauung des Plangebietes sind folgende Belange zu beachten:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie die ausführenden Firmen darauf hinzuweisen und auf die Einhaltung der Anzeigepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG, 1978, 5.139 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Dezember 2005, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zufage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG, 1978, 5.139 ff), (DVG, 1978, 5.139 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Dezember 2005, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zufage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Punkt 1 und 2 erbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Ein Anrecht auf Schadenersatz besteht nicht. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Ein Anrecht auf Schadenersatz besteht nicht. Es wird darauf hingewiesen, dass sich Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen leisten.
5. Die von Nr. 1 bis 4 benannten Punkte sind grundsätzlich in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind weiterhin ständig zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihren angestammten, historischen Standort entfernt werden. Das Kulturdenkmal „Grabstein Matthias Haller" befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher neben dem Erhaltungsgebot gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB-DVO auch Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Sichtbeziehungen, Grünanlagen und Gärten. Dieser Belange sind bei allen Planungen zu beachten.

C 2 Wassergefährdende Stoffe
Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (WasgefAnlVV) vom 31.03.2010 (BGBl. I S. 377) wird hingewiesen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Bereiter dazu verpflichtet, ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis ein durch den Sachverständigen ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

C 3 Baugrund / Radon
Bei Grundwasserabsenkungen sind die Forderungen der DIN 1054 Baugrund, zulässige Belastung des Baugrundes, DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für technische Zwecke, DIN 4124 Baugruben und Gräben, Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten und Neigungswinkel, DIN 1601 und -2 Bohrungen und Berechnung und Bemessung von Gründungskörper sowie die einschlägige technische Regelwerk zu beachten.
Für das Baugebiet wird auf die einschlägigen Vorschriften des Wasserrechtes (§§ 9, 8 WHG i. V. m. § 25 ff. LWG) verwiesen und eine Abstimmung der entwässerungstechnischen Maßnahmen mit der Oberen Wasserbehörde empfohlen.
Für die Einleitung von nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser aus der Örtlichen Schneiwerde (für Begriffe der Bemessungsabläufe in verschiedene Gewässer I. und III. Ordnung besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der SGD Süd vom 19.03.2014.
Es sind die Anforderungen für das Bauen im Rückstauvorsorgegebiet zu beachten.

A10 sowie teilweise als bebautes Einzugsgebiet Nr. 10 enthalten und teilet an der Einleitstelle 57 in den Zelgraben, Gewässer II. Ordnung, ein. An dieser Einleitstelle ist für den Bemessungsfall eine Einleitmenge von 42,6 l/s erlaubt.
An der bestehenden Situation und Einleitmenge wird sich nichts ändern, da der Teilbereich West über die Zisterne /Rückhaltesisterne auf dem Grundstück gespeist. Eine bisherige Versickerung ist aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht möglich. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist eine zusätzliche Befestigung nicht notwendig.
Die Einleitung in Gewässer ist grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der Bereich durch hohe Abflusswahrnahme und extremen Niederschlagsereignissen betroffen ist. Da es sich um ein Gewässer 3. Ordnung „Zelgraben" handelt, wird im Bebauungsplan ein 10,00 m Gewässerrandstreifen festgesetzt, welcher von baulichen Anlagen und Auffüllungen freizuhalten ist, um den schadlosen Hochwasserabfluss sowie Unterhaltungsmaßnahmen des Gewässers gewährleisten zu können. Bestehende Gebäude haben jedoch Bestandsschutz und bleiben von der Maßnahme unberührt. Nach einer Gewässerbegehung wurde festgestellt, dass der Gewässerrandstreifen von Bebauung nicht Auffestungsgegenstand werden. Grund hierfür ist, dass die Eigentümer von Grundstücken auf denen Geh- und Fahrrechte eingetragen sind, sind vorpflichtet, die Verlegung von Leitungen, sowie die Errichtung von Anlagen und baulichen Einrichtungen zu dulden. Die Leitungsrechte werden dinglich zu sichern. Hierbei ist anzumerken, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB lediglich die Festsetzung der Rechte selbst. Eine Begründung der Rechte hat durch eine dingliche Sicherung zu erfolgen (bspw. Vertrag).

C 4 Aushubentsorgung/Bereitstellung von Aushubmassen
Zu anfallenden mineralischen Abfälle (z.B. Erdaushub) sind ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen. Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz (KWG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)) sind zu beachten. Bei der Erfassung ist das Verwertungsgebot nach §7 Abs. 2 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG ist die Beseitigung von Abfällen nachrangig zu behandeln.

Die Bereitstellung von Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsmäßigen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) ist Aufgabe des Bauherrn, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Auswaschungen ausgeschlossen sind.

C 5 Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer/Planungsträger mit den zuständigen Versorgungsträgern nochtzeitig in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Leitungen zu informieren. Insbesondere, damit Schäden und Personenschäden vermieden werden können. Die vor der Erschließung berührten Versorgungsträger sind in der Ausführungsplanung den Belange im Rahmen der Ausführungsplanung nochtzeitig zu beteiligen.

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft" und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von unterirdischen Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" wird hingewiesen.
Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden sind entsprechende Ausführungsplanungen zu beachten.
Auf die Einhaltung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und "DVGW-Arbeitsblatt GW 125 (A) Baumpflanzungen in Verkehrsflächen und Leitungsanlagen" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) vom Mai 1989 ist auf Bauherrenseite zu achten.
Bei Anpflanzungen von Bäumen und sonstigen Gehölzen sind die Vorgaben der unterirdischen Ver-/ Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse / Außenkante Leitung) eingehalten werden. Kann dieser Abstand nicht eingehalten werden, ist bei Verlegung der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennschichten aus Kunststoff) vorzusehen.

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen
Im Bereich der Straßenkörper sind Versorgungsleitungen vorhanden. Bei Baumaßnahmen ist der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

C 6 Brandschutz / Trinkwasserversorgung

Auf die Beachtung der §§ 6 ff. LBauO i.V.m. § 11 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.
Die lotrechtliche der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß §13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt der KV Donnersbergkreis (14 Tage vorher) anzuzeigen.

C 7 Sonstige Unkenntnissen

Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde der Verbandsgemeinde Winnweiler empfohlen.

C 8 Erdkrim

Gemäß §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in Verbindung mit § 46 Landeswassergesetz (LWG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Ausgrabungsarbeiten eine Genehmigungspflicht dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde bedarf der Kreisverwaltung Donnersbergkreis bedarf.

Immissionsschutz bei der Errichtung von Luftwärmepumpen
Aus energetischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die Errichtung von Luftwärmepumpenanlagen zu befürworten. Die Nutzung des Heizbedarfs nur bei Neubauten mit reduziertem Heizbedarf (Neubaugrenzniveaubereich) sinnvoll.

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpenanlagen sind die Grenzwerte der TA-Lärm wie auch die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten

C 9 Kampfmittel

Im Zuge des Bebauungsplanes kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist die Durchführung einer grundstücksbezogenen Luftbildauswertung durch den Kampfmittelräumdienst erforderlich. Bei Verdacht oder eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine qualifizierte Fachfirma zu prüfen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachbehörden sind nicht berechtigt Kampfmittelfunde zu bergen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.
Die Verbandsgemeinde Winnweiler hat für das gesamte Verbandsgemeindegebiet eine Luftbildauswertung zur Beurteilung der Kampfmittelbelastung durchgeführt. Weitere Informationen sind Bombenbildgutachten durchgeführt.

Im Zuge des Bauvorhabens bzw. bei den ausgeführten Aufschlüssen oder Bodeneingriffen sind aus kampfmittelrechtlicher Sicht für das vorliegende Plangebiet keine weitere Maßnahmen erforderlich.

Allerdings ist zu beachten, dass die Örtliche Schneiwerde im Allgemeinen unter der Kategorie 2 fällt, was bedeutet das ein Handlungsbedarf bei den auftretenden Verdachtsobjekten in dem jeweiligen betroffenen Teilbereich zu beachten ist.

Förmliche Beteiligung (1. Offentage):
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planurkunde, den textl