A. TEXTFESTSETZUNGEN

Die Textfestsetzungen sind von der 1. Änderung nicht betroffen und werden beibehalten

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)

1.1.1 In den mit **N 1** bezeichneten Mischgebieten sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe) zulässig.

1.1.2 Die in § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des

§ 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets, sind in den Mischgebieten innerhalb des Plangebietes nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

In den mit **N 1** bezeichneten Mischgebieten ist die Grundflächenzahl mit **0,6** und die Geschossflächenzahl mit **1,2** festgesetzt.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die maximale Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

auf 50 von Hundert beschränkt.

2.2 Höhenfestsetzungen

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden in den mit **N 1** bezeichneten Mischgebieten die maximal zulässigen **Trauf-** und **Firsthöhen** festgesetzt,

In dem mit **N 1** bezeichneten Bereich wird die maximal zulässigen **Traufhöhen mit 7,0** m und die maximal zulässige **Firsthöhe mit 9,5 m** festgesetzt.

Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche gemessen im Mittel der Gebäudelänge / Gebäudetiefe.

2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den mit **N 1** festgesetzten Bereich Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig sind.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

In den mit **N 1** bezeichneten Bereichen ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In diesen Bereichen sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen werden in den mit **N 1** bezeichneten Bereichen durch **Baugrenzen** festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstrasse wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt, die Bautiefe - Abstand der hinteren Baugrenze zur vorderen Baugrenze ist ebenfalls gemäß Planeintrag festgesetzt.

5. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze (ST) und Garagen (GA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowohl auf den nichtüberbaubaren Flächen als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überdachte Stellplätze und Garagen müssen zu den sie erschließenden Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens fünf Metern einhalten.

Vor Garagen mit einem Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ist ein zusätzlicher Stellplatz zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein seitlicher Abstand von 1,0 m einzuhalten.

Die Zahl der Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken wird auf mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt, weitere Stellplätze sind in Abhängigkeit der Nutzung nachzuweisen.

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie hinter der festgesetzten rückwärtigen Baugrenze im straßenabgewandten Gartenbereich bis zu einer Grundfläche von maximal 12 m² zulässig. Kellerersatzräume bei Gebäuden ohne bzw. mit Teilunterkellerung, sind ausnahmsweise zusätzlich bis zu einer Grundfläche von maximal 12 m² zulässig, wenn diese eine bauliche Einheit mit Garagen oder Carports bilden.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Die bestehende Erschließungsstraße (Werkstraße) wird innerhalb des Geltungsbereiches mit der Zweckbestimmung „Straßenverkehrsfläche" festgesetzt.

7.2 Die geplante Erschließungsstraße wird mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" bzw. „Privatweg / Privatzufahrt" festgesetzt. Die Gestaltung und bauliche Gliederung der Verkehrsflächen hat im Zuge der Ausbauplanung zu erfolgen.

8. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden. Soweit erforderlich sollte dies bis ca. 1,0 m auf die künftigen Grundstücke erfolgen.

9. Grünordnerische / Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a und b BauGB sowie Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der aus standortgerechten Gehölzen aufgebaute Ufergehölzsaum ist zu erhalten und bei Baumaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Die Inhalte der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sind zu beachten.

Die standortfremden Fichtenbestände können im Zuge der Vorbereitung der zentralen Versickerungsfläche gerodet werden.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist die Fläche mit einer standortgerechten Wiesenansaat (Bezugsquellen siehe auch unter Hinweise) zu begrünen.

Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 6 LBauO)

1. Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen; es sind vorzugsweise Bäume und Gehölze aus u.a. Pflanzliste auszuwählen. Die Verwendung von Kultivaren dieser Arten ist statthaft.
2. Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen oder Zufahrten sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Siedürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.
3. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien wie z.B. Folie, Vlies, sind nur zur Anlage von ständig mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter o.ä. Materialschüttungen bedeckte Flächen, in der Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig.
4. Auf jedem Baugrundstück ist pro 200 m² versiegelter Fläche ein Laub-(Obst)Baum anzupflanzen. Es sind vorzugsweise Bäume aus u.a. Pflanzliste auszuwählen. Die Verwendung von kleinkronigen Kultivaren ist statthaft.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Inhalte der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten) sind bei allen Pflanzungen zu beachten.

Reduzierung des Oberflächenabflusses
(§ 9 Abs. 4 BauGB I. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO)

Die Verkehrsflächen (Privatstraße) und Erschließungsflächen u. ä. auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen,) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

Rückhaltung Oberflächenwasser, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten PG-Fläche (Private Grünfläche) sind Flächen für eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone der Oberflächenwässer des Plangebietes, soweit diese nicht auf den Grundstücksflächen zurückgehalten und versickert werden können, bereitzustellen. Die Flächen sind mit einer Wiesenansaat zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Randbereiche sind unter Beachtung gestalterischer Qualitäten mit insgesamt 5 Weidengebüschen aus jeweils 5 Sträuchern aus u.a. Pflanzliste zu bepflanzen.

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

An geeigneten Gebäudeteilen der Neubauten sind als Nisthilfen für den Hausrotschwanz mindestens 4 Halbhöhlen anzubringen.

10. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 2 LWG)

Die nichtbehandlungsbedürftigen Oberflächenwässer von Dachflächen und sonstigen privaten abflusswirksamen Flächen sind, soweit möglich, auf den jeweiligen Grundstücken über Mulden und Senken über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

Die nicht rückhaltbaren Oberflächenwässer der Bauplatzflächen und der Verkehrsflächen der Privatstraße innerhalb des Plangebietes sind über einen Regenwasserkanal bzw. offene Gräben oder Rinnen den im Norden des Geltungsbereiches auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches für eine breitflächige Versickerung / Verdunstung zuzuführen.

Grundsätzlich ist auch eine Kombination verschiedener Rückhalte- und Versickerungsanlagen zulässig. Die Notüberläufe aus den Rückhalte- und Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken sind der zentralen Versickerungsfläche auf der festgesetzten PG-Fläche im nördlichen Geltungsbereich zuzuführen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform und Dachneigung

Dächer sind als Sattel, Pult- oder Zeltdächer grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auszubilden. Für Nebengebäude ist die Dachform frei wählbar für Garagen sind Flachdächer zulässig.

Für die Dacheindeckungen sind stark reflektierende Materialien unzulässig; erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

2. Dachgauben / Zwerchhäuser

Die Dachgauben und Zwerghäuser dürfen als Einzelgauben 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei zwei oder mehr Gauben ist die Summe der Gaubenlänge auf max. die Hälfte der Gebäudelänge beschränkt, der Abstand zwischen den Gauben und zum Ortgang wird auf mindestens 1,0 m festgesetzt.

3. Einfriedungen

Entlang der Erschließungsstraßen, ist die Gesamthöhe der Einfriedungen auf maximal 1,20 m zu beschränken.

4. Fassaden

Für die Außenwände sind natürliche und natürlich wirkende Materialien zulässig. Verkleidungen mit glasiertem und /oder stark reflektierenden Material sowie grellen Farbanstrichen sind unzulässig.

5. Gestaltung der Parkplätze, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege

Für die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze, Zugänge und Plätze sind wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decke, großfugiges Pflaster oder Rasengittersteine zu verwenden.

B. HINWEISE

1. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
2. Nach abgeschlossenen Planungen hat der Bauträger bzw. Bauherr bei Vergabe von Erdarbeiten di die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe rechtzeitig, spätestens 14 Tage im Voraus, den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
3. Hecken und Einfriedungen aus fremdländischen Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypressen usw.) sind weitestgehend zu vermeiden.
4. Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
5. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" und auf die DIN 18115, Blatt 2, "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", wird ausdrücklich hingewiesen.
6. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN- Vorschriften (z.B. DIN 4020 und DIN 1054) zu berücksichtigen.
7. Der bei einer Unterkellerung anfallende unbelastete Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung bei den privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen. Auf die Verwaltungsvorschrift "Verminderung und Entsorgung von Bauabfällen", Januar 1993, wird hingewiesen.
8. Die Ableitung von Drainagewässern in Gewässer oder in das Kanalisationsnetz ist nicht gestattet.
9. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.
10. Die Wasserversorgung ist über das bestehende Versorgungsnetz in der Werkstraße sichergestellt. Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe, müssen in Einklang der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die Anlagenverordnung (AwSV), zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten
11. In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.
12. Die Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser auf den Privatflächen in Zisternen deren Volumen an einen ganzjährigen Verbraucher (z.B. Toilettenspülung) angeschlossen ist, wird empfohlen.
13. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsplan beizufügen. Die Entwässerung ist im Detail mit den Verbandsgemeindewerken Winnweiler abzustimmen.
14. Die zentrale Versickerung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiete auf der nördlich angrenzenden Privaten Grünfläche mit Einleitung in das Grundwasser stellt eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung dar.
Die Einleiterlaubnis gem. §§ 8,9 ff. Wasserhaushaltsgesetz ist bei der Oberen Wasserbehörde, SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz Kaiserslautern zu beantragen. Im Rahmen der Beantragung einer Einleiterlaubnis ist auch die Frage des wasserwirtschaftlichen Ausgleichs für den Mehrabfluss durch Flächenversiegelung abzuhandeln.
15. Zu dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, in welchem auch insbesondere Geländeveränderungen dargestellt sind.
16. Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage Fassung 1998" zu berücksichtigen.
17. Bei der Erschließung werden ggf. bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.
Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei der Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen sowie der Bestandsleitungen zu erkundigen, damit Sach- Personenschäden vermieden werden können. Die Maßnahmen sind frühzeitig mit den Versorgungsträgern zu koordinieren.
18. Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
19. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontales Abstand Stammachse- Außenhaut Leitung) eingehalten werden.
Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitung erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.
20. Die bei der o. a. Maßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei sind die abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG), Verordnungen in der derzeit gültigen Fassung) zu beachten. Die Zwischenlagerung von Abfällen bis zu ihrer Beseitigung/Verwertung hat ordnungsgemäß zu erfolgen.
Bei der Entsorgung von Abfällen ist das Verwertungsgebot nach § 5 Abs. 2 KrW-/AbfG bindend. Nach § 5 Abs. 3 KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Bei der Verwertung sind die Anforderungen der technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen (LAGA-TR) in der derzeit gültigen Fassung, LAGA Mitteilungen Nr. 20, zu beachten.
21. Bezüglich des Immissionsschutz ist darauf hinzuweisen, dem Straßenbaulastträger der B 39 hat bei künftigen Planungen an der B 48 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben, als diese über das hinausgehen, was bereits im Zuge der Bauleitplanung hätte geregelt werden müssen. Insofern sind Ansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger für den Planbereich zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen. Für die geplanten Bauvorhaben wird auf die Anwendung der Prinzipien des passiven Lärmschutzes (Grundrissorientierung etc.) hingewiesen, diese sind von den Bauherren im Rahmen der Vorhabenplanung zu berücksichtigen.
22. Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
23. Bezugsquellen für gebietsheimische Saatgutmischungen können wie folgt angegeben werden:
„BSV-Saaten (www.bsv-saaten.de) zertifiziert nach den Regio-Zert-Richtlinien des Bundes Deutscher Pflanzenzüchter (BDP) Regio-Saatgutmischung: Natur Plus RZ Fettwiese / Frischwiese
Saaten Zeller GmbH & Co KG (www.saaten-zeller.de) Grundmischung Ursprungsgebiet 9: Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland"
24. Artenschutzrechtliche Hinweise:
Die geschützte Brutzeit in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines Jahres sind zu beachten; Aufgrund § 39 BNatSchG dürfen in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines Jahres ungenehmigt keine Bäume, Sträucher oder sonstigen Gehölze stark zurückgeschnitten bzw. entfernt werden. In der zentral stehenden Scheune ist vor dem Abriss in der Zeit von März bis einschließlich September durch Kontrollgänge zu prüfen, ob eine Brut stattfindet. In diesem Fall ist bis zum Ausfliegen der Jungen zu warten.
Die Kontrolle auf Bilchebesatz erfolgt durch beköderte Spurenfallen. Bei positivem Befund werden die Tiere mit Lebendfallen gefangen und im Umkreis von mindestens fünf Kilometer Entfernung verbracht. Der vorhandene Steinhaufen ist ab dem Frühjahr (März) eines Jahres bis zum Herbst umzusetzen bzw. zu entfernen, wenn sich ggf. Reptilien oder Erdkröten nicht mehr im Winterquartier befinden.

Anhang
Pflanzliste

Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung	
Mindestgröße:	Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume einschließlich Schalenobst	

Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung	
Mindestgröße: Stammumfang 10-12 cm Heister, Höhe 150-200 cm	Hochstamm, 2x verpflanzt,
Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenauswahl der Strauchpflanzungen	
Mindestgröße: Höhe: 60 - 100 cm	2x verpflanzt, 3-5 Tr.
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanquinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Artenauswahl der Weidengebüsche	
Mindestgröße: Höhe: 60 - 100 cm	2x verpflanzt, 3-5 Tr.
Salix aurita	Ohrenweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide

Flächenbilanz:

Plangebietsgröße gesamt:	ca. 4.074 m²
Davon:	
Mischgebiet MI:	ca. 2.060 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wohnweg	ca. 220 m²
Straßenverkehrsfläche (Bestand)	ca. 121 m²
Private Grünflächen:	ca. 1.673 m²

A. LEGENDE
1.0 FESTSETZUNGEN

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

1.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
überbaubare Fläche (Hauptgebäude) und nicht überbaubare Fläche

1.3 Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Privatstraße"

1.4 Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
PG Private Grünfläche Zweckbestimmung:
PG private Grünflächen
V Fläche für die breitflächige Versicherung von Oberflächenwasser

1.5 Flächen für die Abfallentsorgung
(§ 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)
Abstellfläche für Müllboxen

1.6 Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
N1 Nutzungsschablone mit Nummer

2.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN
Vermaßung, z.B. 3,0 Meter
N1 Nutzungsschablonen mit Angaben zur:

MI	I
0,6	1,2
o	SD/PD 0°-35°

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche
Bauweise	Dachform

3.0 BESTAND
(Darstellungen der Kartengrundlage mit Ergänzungen)
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
Bestehende Hauptgebäude
Bestehende Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen
©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020 — Quelle Katastergrundlage

4.0 Nachrichtliche Übernahme
Hochwassergefährdetes Gebiet (MKUEM RLP, Wasserportal - LVermGeo Rheinland-Pfalz)
10m Schutzabstand von Gewässern 3. Ordnung gemäß § 31 (1) LWG RLP

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts **(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege **(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft **(Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)** vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz **(Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge **(Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG)** in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung **(Abstandserlass Rhld.-Pf.)**, (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler **(Denkmalschutzgesetz - DSchG)** vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten **(Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-5 vom August 2020
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Banz AT 08.06.2017 B5)
- **16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
- **18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung** vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): **Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003
- **Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)** Ausgabe 2006, korrigierter Nachdruck Mai 2012.

Bebauungsplan Natur-Wohnpark Hochstein

N 1		
	MI	II TH 7,0 m FH 9,5 m
	0,6	1,2
	o E	SD/PD/ZD 20°-38°

Max. 2 WE / Geb.
Bezugspunkt:
OK Fertigdecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche

"Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB	24.04.2024
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	07.06.2024
3. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB	04.04.2024
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB	07.06.2024
5. Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a i.V.n. § 13 Abs. 2 Nr. 3 § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	07.06.2024
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 13 a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom:	03.06.2024
bis:	12.07.2024
7. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beschlussfassung der Abwägung	07.05.2025
8. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
9. Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Ortsgemeinde Winnweiler als Satzung beschlossen:	07.05.2025

10. Ausfertigungsvermerk:

Winnweiler, den ____________________

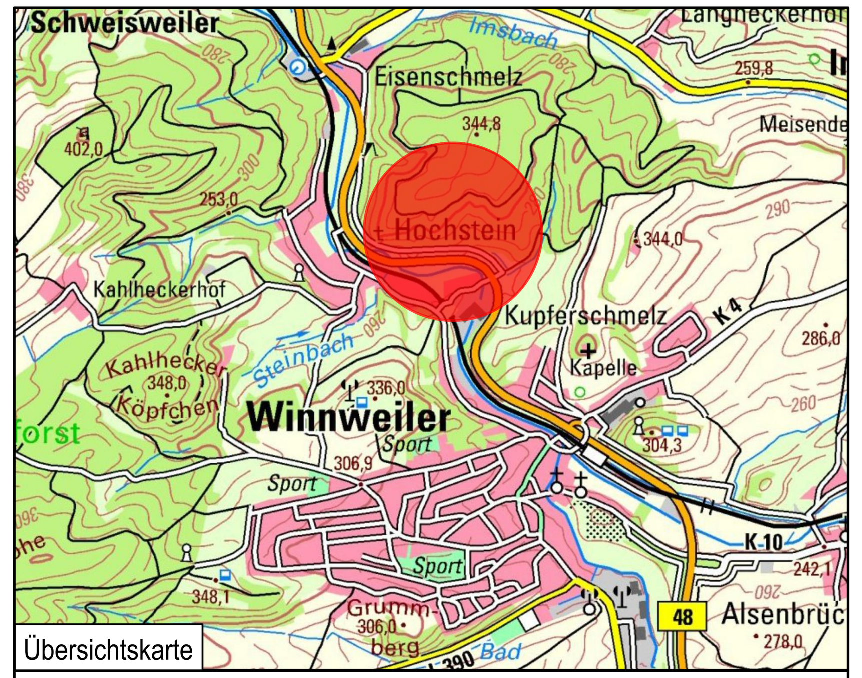
Ortsbürgermeister
Rudolf Jacob

11. Öffentliche Bekanntmachung

Winnweiler, den ____________________

Ortsbürgermeister
Rudolf Jacob

Ortsgemeinde Winnweiler
Bebauungsplan Natur-Wohnpark Hochstein, 1. Änderung
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)



Übersichtskarte

©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020
(Maßstab – ohne)

Fassung	Satzungsexemplar gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Maßstab	M 1/500
Datum	07. Mai 2025
Bearbeiter	HWS
gezeichnet	Kr / Ru

Planverfasser

SSK
STADTPLANUNG SCHLUNZ KAISERSLAUTERN

PROJEKT SSK Winnweiler BP Natur-Wohnpark Hochstein PLAN 1 plott: 04.11.2021