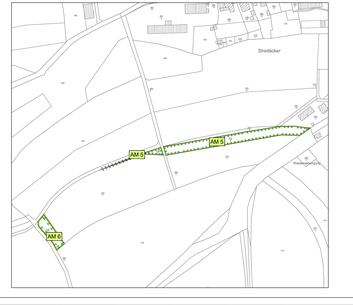
Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die baulichte Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege **(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft **(Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)** vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz **(Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge **(Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG)** in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 09. Dezember 2010 (BGBl. I S. 2873)
- Verordnung über Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung **(Abstandserlass RHld.-Pf.)**, (Az. 10815-63 150-3, 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 § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
- **Landesstraßengesetz** (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 20.06.2020 (GVBl. S. 287)
- 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 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Bundesbodenschutzgesetz (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 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **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, 30 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, 30 Berlin, aktuelle Fassung DIN 4109-1 vom Juli 2016
- **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, 30 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 01. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987
- Landesarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): **Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003

Übersichtspläne "Externe Ausgleichsflächen"



ZEICHENERKLÄRUNG (LEGENDE)

1.0 FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB;- §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ)

Dezimal im Kreis, als Höchstmaß; z. B. 0,8

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)

Dezimalzahl; z. B. 0,4

Zahl der Vollgeschosse

als Höchstmaß, römische Ziffer; z. B. II

Höhe baulicher Anlagen in ...m über einem Bezugspunkt

Siehe Festsetzungen zur Nutzungsschablone, Planteil und textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

$TH_{I\ max.}$ ▲ Traufhöhe bergseits (max.) in m; z.B. 4,50

$TH_{II\ max.}$ ▽ Traufhöhe talseits (max.) in m; z.B. 7,50

FH Firsthöhe

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

O — offene Bauweise

E,D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

VB — verkehrsberuhigter Bereich

F — Fußweg

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b und Abs. 6 BauGB)

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

1.6 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen

Zweckbestimmung:

OWB — Oberflächenwasserbeseitigung

2.0 Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.BA / 2.BA — Bauabschnittsgrenze

AM — Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen

VM — Grünordnerische Vermeidungsmaßnahmen

MM — Grünordnerische Minimierungsmaßnahmen

3.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

15,0 / 3 — Vermaßung; z.B. 15,0 Meter; bzw. 3,0 Meter

Nutzungsschablone mit Angabe von:

1 - Gebietsart

1	2 - Zahl der Vollgeschosse, Traufi / Firsthöhe
3	3 - Grundflächenzahl
4	4 - Geschoßflächenzahl
5	5 - Bauweise
6	6 - Dachneigung / Dachform

4.0 BESTAND

Flurstücksgrenzen

1125 / 8 — Flurstücksnummern

3 — Bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer

Bestehende sonstige baulich Anlagen

5.0 HINWEISE

Vorschlag Grundstücksteilung

Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.
Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V. m. BauNVO)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude;
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt:

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 2 bis Nr. 5 werden als nicht zulässig festgesetzt.

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltung,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)

1.21 Grund und Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt. Die GRZ und GFZ sind Höchstwerte, die ausnutzbar sind, soweit die Festsetzungen der Überbauboren Grundstücksflächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung führen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück ledigkich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die im Plan festgesetzte GRZ darf durch die unter Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt, das maximal zwei (II) Vollgeschosse zulässig sind.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden maximale Traufi- und Firsthöhen festgesetzt.

Die Traufhöhen werden differenziert festgesetzt. Demnach werden die Traufhöhen für Grundstücke in Hanglagen durch bergseitige Traufhöhen (THb) und talseitige Traufhöhen (THt) festgesetzt. Die bergseitige Traufhöhe wird mit 4,50 m und die talseitige Traufhöhe wird mit 7,50 m festgesetzt, die jeweils anzuwendende Traufhöhe ist in der Planurkunde für jedes Grundstück gekennzeichnet.

Die Zulässigkeit der Firsthöhen ist in Bezug auf THb und THt zu setzten; jeweils + 3,50 m. Demnach ergibt sich eine zulässige Firsthöhe bergseits von 8,00 m und talseits von 11,00 m.

Bezugspunkt für die Traufhöhen ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen im Schnittpunkt der Grundstücksgrenze und der Bezugslinie der angrenzenden Verkehrsfläche (Straßa/Fußweg). Für die Festsetzungen TH1 und TH II gilt, dass die Traufhöhe auf der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite die festgesetzte Traufhöhen in ihrer absoluten Höhe nicht überschreiten darf (sgl. Einschnitt zu Nutzungsschablonen im Planteil).

3. Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Für die gesamte Plangebiet ist ausschließlich eine Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt. Die Bauteile und Abstände zu den Verkehrs- und sonstigen Flächen sind der Planzeichnetabb zu entnehmen.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze zugelassen werden, sofern ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird, ist ein zusätzlicher Stellplatz zulässig, bei seitlicher Anordnung ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze bzw. Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

Die Straßenverkehrsflächen werden durch die zeichnerischen Festsetzungen in der Planurkunde bestimmt und sind im sogenannten Maßprofil ausgebildet.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" ist mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

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

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt sein.

Für auf erforderlich werdende Leitungen außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind die entsprechenden, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, zu belastende Flächen zu sichern.

9. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die nicht behandlungsbedürftigen Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen privaten abflusswirksamen Flächen sind, soweit möglich, auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und zu bewerteuhalten. Die Rückhaltung kann z.B über Zisternen erfolgen, wenn eine regenmäßige Erbleerung als Brauchwasser sichergestellt ist. Das Überlaufwasser ist über eine Versickerungsmulde, die ggf. mit einer Bodenverbesserungsschicht auszubilden. Auf den privaten Grundstücken ist ein Rückhaltevolumen von 50m³ abflusswirksamer Fläche herzustellen.

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

Auf den festgesetzten Flächen sind überwiegend Strauchpflanzungen vorzunehmen, die vornehmlich aus der Pflanzliste zu entnehmen sind. Dabei ist pro 2 m² Pflanzfläche ein Strauch zu pflanzen.

Die Pflanzqualität der Gehölze hat den „Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft Landerentwicklung, Landschaftsbau (FLL) e.V." zu entsprechen.

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten dauer Grünanlage anzulegen und zu pflegen. Dabei sind bevorzugt Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Die Auswahl orientiert sich vorwiegend an der Pflanzliste. Die Baumpflanzungen sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Vorgärten sind bis auf die erforderlichen Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager oder Arbeitsflächen genutzt werden. In jedem Vorgarten ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Einschließungsflächen u.a. auf Privatgrundstücken sind mit wassergebundenen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

12. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den festgesetzten Grundstücksflächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, zu dulden. Insbesondere auch die Rückverfüllräume für das Oberflächenwasser auszugleichen. Im privaten Bereich kann dies zusätzlich durch den Bau von Zisternen o. ä. unterstützt werden.

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

1. Dächer

1.1 Dachform

Im gesamten Plangebiet sind für Hauptgebäude ausschließlich Satteln-, Walm- und versetzte Pultdächer zulässig. Bei Pultdächern ist ein maximaler Höhenversatz der gegenseitander versetzten Dachflächen von 1,20 m zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung wird mit 25° bis 45° festgesetzt.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch als Flachdächer (0°) zulässig.

1.3 Dacheindeckung

Als Dachdeckungsmaterial sind Ausnahme von Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen, Ziegel oder Betondachsteine in rötlen und braunen Farbtönen zulässig. Ebenso zulässig sind begrünte Dächer.

1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig. Die Summe der Breiten der Dachaufbauten darf nicht breiter als 2/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachseite sein.

Anlagen für die aktive oder passive Nutzung von Solarenergie bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

2. Einfriedungen

Zum Schutz der privaten Freiflächen ist die Errichtung von Teleinfriedungen zulässig, wenn diese eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Gemauerte, betonierte oder mit Fertigbauteilen errichtete Elemente dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Dieses Verbot gilt auch für Zaunsockel. Zur Natursteinen zu verbauen oder mit sonstigen sichtbaren Materialien zu verkleiden. Bei Grundstücken mit mehreren sichtbaren Flächen, insbesondere Straßen zugewandt sind, ist die Mauerwerkfläche zu verkleiden. Ausgenommen sind Anlagen, wie Hecken, Sträuchern und Stakenzäunen zur Grundstückseinfriedung wird besonders hingewiesen.

Geschlossene Einfriedungen auf den Baugrundstücken sind nicht zulässig.

3. Stützmauern

Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m über talseitigem, natürlichen Geländeniveau nicht überschreiten.

4. Außenanlagen

Die Außenanlagen der Gebäude müssen verputzt, mit Natursteinen verblendet oder mit sonstigen natürlichen, oder natürlich wirkenden Materialien verkleidet werden. Unzulässig ist die Verwendung von glänzenden Materialien und Kunststoffen.

5. Befestigung von Freiflächen

Die Erschließungsflächen u. a. auf den Privatgrundstücken (z.B. Zufahrten, PKW-Stellplätze, Hofflächen) sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Fugenpflaster) herzustellen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

6. Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten- oder Grünanlage anzulegen und zu pflegen. Die Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden. Auf den unbebauten und unversiegelten Grundstücksflächen sind standortgerechte Bäume und Sträucher gem. Pflanzliste anzupflanzen.

7. Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Wertstoffbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Holzpallaisaden, Pergolen) und / oder geeigneten immergrünen Pflanzen (z. B. Liguster, Mahonie, Efeu, Buchbaum, Kirschlorbeer) und / oder Kletterpflanzen ausreichend gegen Sicht abzuschirmen.

8. HINWEISE

1. Kulturdenkmäler

Gemäß § 17 DSchG - Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden. Beim Antreffen archäologischer Funde ist dem Landesamt ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen einzuräumen. In Bezug auf die Erschließung des Gebietes ist darauf hinzuweisen.

1.1 Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Direktion Landesarchäologie, Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit die Direktion Landesarchäologe, Speyer diese, sofern notwendig, überwachen kann.

1.2 Die ausführenden Baufirmen sind ursächlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 23. März 1978, in der aktuellen Fassung, hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

1.3 Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie, Speyer. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 17 Abs. 3 DSchG - Rheinland-Pfalz die Verpflichteten Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

2. Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50 m zurückgesetzt werden.

3. Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des §§ 62, 63 Wasserhauushaltsgesetz (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) in Verbindung mit § 20 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die „Landesverordnung über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" (Anlagenverordnung - VAwS) vom 1. Februar 1986, zuletzt geändert am 25. Februar 2010, GVBl. S. 52 wird hingewiesen. Das einschlägige technische Regelwerk ist zu beachten.

4. Baugrund

Bei Grundbaumaßnahmen sind die einschlägigen Regelwerke sowie insbesondere die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund, zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben, Böschungen, Arbeitsraumbreite und Verbau) zu beachten. Für einzelne Bauvorhaben werden grundstücksbezogen separate Gründungsmaßnahmen empfohlen.

5. Ausgleich der Wasserführung

Gemäß den Bestimmungen der §§ 61/62 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen. Im privaten Bereich kann dies zusätzlich durch den Bau von Zisternen o. ä. unterstützt werden.

6. Grundwasserverhältnisse

Zum Schutz gegen Vernässung wird empfohlen die Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o. ä. auszubilden.

7. Versorgungsleitungen/ Elektrizität/ Telekommunikation

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken sind bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Grundstückseigentümer bei den zuständigen Versorgungsträgern/-unternehmen rechtzeitig und ausführlich über die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erkundigen, damit Bäume und Pflanzenschäden vermieden werden können. Die von der Erschließung betroffen Behörden sind zur Abstimmung der technischen Belange im Rahmen der Ausführungsplanung zu beteiligen.
Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücksgrenze verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und ziehen unter elektrischer Spannung.
Im Zuge der Erschließung des Gebietes ist die Telekommunikation durch den Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft" und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten" wird hingewiesen.
Sollten im Rahmen der Bringung des Pflanzgebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden, sind nachfolgende Ausführungen zu beachten. Unter Zugrundelegung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und "DIN 125: Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von März 1989 ist auf folgendes hinzuweisen:
Bei Anpflanzungen von Bäumen und anderen Bäumen im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) einzuhalten.
Weiterhin wird hingewiesen, dass Anpflanzungen der Betriebssicherheit 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 Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

8. Regenwasserentsorgung

Es wird vorgesehen, je Wohngebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 50 l je m² versiegelter Grundstücksfläche zu installieren, in der Regenwasser gesammelt und einer Nutzung als Brauchwasser (Toilettenspülung etc.) im Haushalt zugeführt werden kann.
Auf eine mögliche financielle Förderung solcher Maßnahmen durch die Verbandsgemeindewerke, sofern diese Maßnahme nicht auf Grundlage einer rechtlichen Verpflichtung zu installieren ist, wird hingewiesen.

9. Gasversorgung

Sofern hinsichtlich großes Interesse die Bauwilligen besteht, ist die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas, im Rahmen der Erschließung des Gebietes, zu prüfen. Die zuständige Betriebsleitung des Versorgungsunternehmens ist frühzeitig an den Planungen zu beteiligen.

10. Brandschutz/ Trinkwasserversorgung

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.
Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß §13 Trinkwasserverordnung dem Ref. Gesundheitswesen der KV Donnersbergkreis (4 Tage vorher) anzuzeigen.

11. Verkehrserschließung

Vor Beginn der Ausführungsplanung sind koordinierende Gespräche mit der Landwirtschaftskammer zur Straßenumgestaltung im Neubaugebiet zu führen, um die Belange des landwirtschaftlichen Verkehrs zu berücksichtigen.

12. Sonstige Unklarheiten

Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler empfohlen.

13. Radon

Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für Bauplaner und Bauherren sein, sich gegen für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich kritische Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

14. Artenliste Bepflanzung

Für die Pflanzungen sollen überwiegend Gehölze aus der folgenden Artenliste verwendet werden. Auf die erforderlichen Grenzabstände gemäß Nachbarrecht Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.

Artenauswahl der Bauumpflanungen 1. Ordnung

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
	Stammumfang 12-14 cm
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Roteiche
Tilia cordata	Winterlinde

Artenauswahl der Bauumpflanungen 2. Ordnung

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
	Stammumfang 10-12 cm
	Vorzugsweise 3-fach verpflanzt
	Hecke: Höhe 150 - 200cm
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Sahlweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Artenauswahl der Strauchpflanzungen

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
	3x verpflanzt, 3,5 h
	Höhe 60 - 100cm
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 23.05.2017
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB: 07.06.2017
3. Beteiligung der Bürger (frühzeitige Beteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: vom: 16.06.2017 bis: 16.07.2017
4. Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: mit Schreiben vom: 06.06.2017
5. Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2