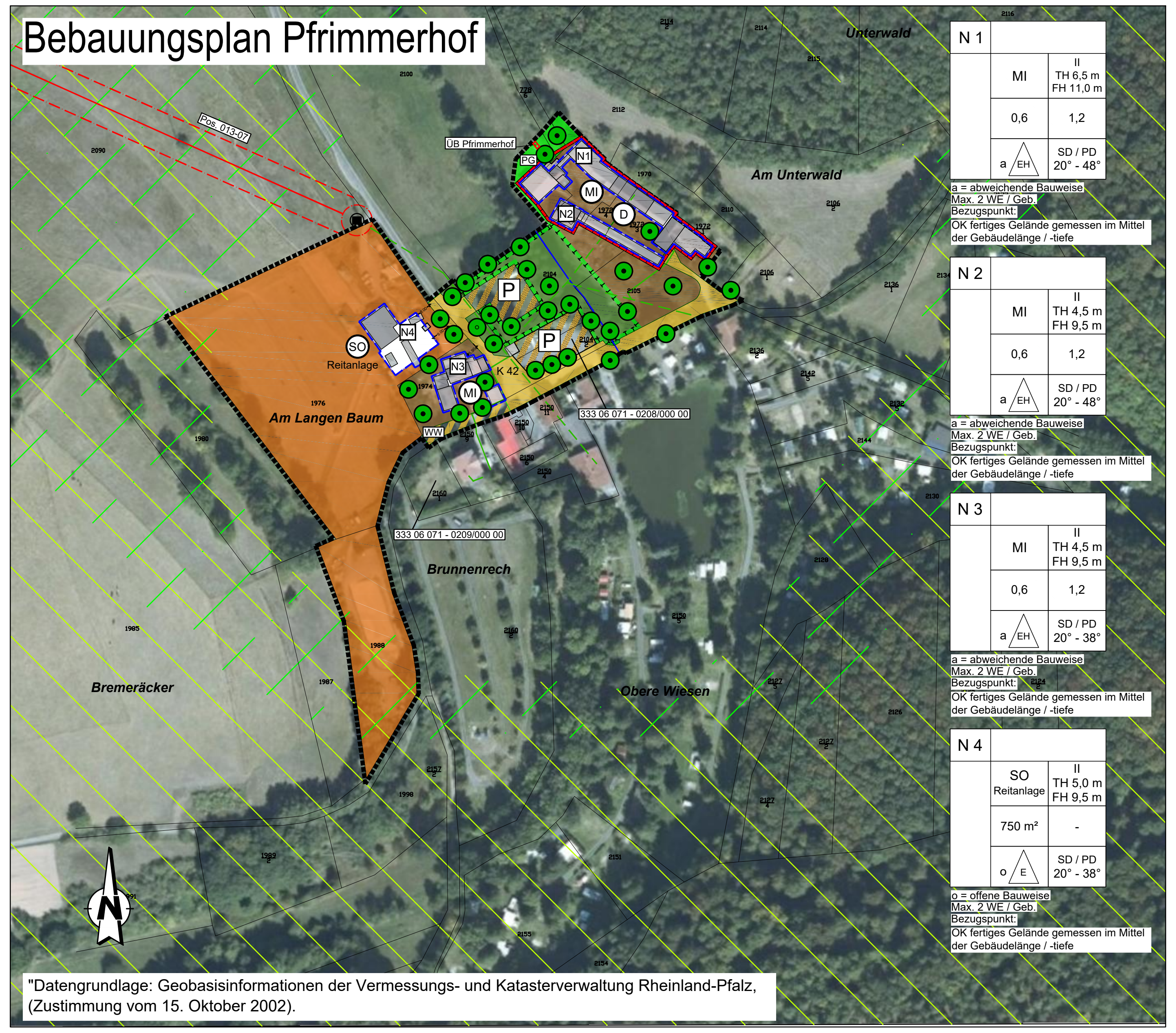
Bebauungsplan Pfrimmerhof



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

LEGENDE

1. FESTSETZUNG

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

MI	Mischgebiet
SO	Sondergebiet Reitanlage

1.2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

▨	überbaubare Fläche (Hauptgebäude) nicht überbaubare Fläche

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

🟨	Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsflächen
▨	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
P	Parkplatz
WW	Wirtschaftsweg

1.4. Begrünung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

🟩	Grünflächen
PG	Private Grünflächen
●	Bestandbepflanzung
●	Ersatzpflanzung

1.5. Anpflanzen von Bäumen etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

☐	Landschafts- & Naturschutzflächen

1.6. Sonstige Planzeichen

☐	Grenze des räumlichen Geltunsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
N1	Nummer der Nutzungsschablone
⟵10.00⟶	Vermaßung

1.7. Nachrichtliche Übernahme

D	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
– – – –	Telekommunikationlinie
■	Gittermast UP
—	Mittelspannungsfreileitungen
– · –	Schutzstreifen (Gesamtbreite 20 m)
—	Niederspannungskabel
– · –	Niederspannungsfreileitungen
0208	Altablagerung Registriertnummer
☐	Übergangsschacht Zweckverband Wasserversorgung Westpfalz

▨	Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund (Z 15)
▨	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G 25)

Nutzungsschablone

SO	II TH 5,0 m FH 9,5 m
750 m²	-
o E	SD / PD 20° - 38°

Art der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung Firsthöhe / Traufhöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform

1.8. Bestand

2160/1	Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
■	Bestehende Hauptgebäude
▭	Bestehende Nebengebäude & bauliche Anlagen
—	Fließgewässer (Pfrimm)

A. TEXTFESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)

1.1.1 In den mit **N 1** bis **N 3** 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, sonstige Gewerbebetriebe und gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 Anlagen für die Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.1.2 Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen, (Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind), sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

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

Für Teile des Plangebiets (**N 4**) wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung gem. § 11 BauNVO ein Sondergebiet „**SO-Reitanlage**" festgesetzt. In dem Sondergebiet **„SO Reitanlage"** sind

- Aufenthaltsräume für Personal / Reiter,
- Büroräume,
- Nebenanlagen, die der Sondergebietsnutzung dienen,
- Außenreitplatz / Dressurplatz / Springplatz,
- Lagerplätze

zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Vollgeschosse

In den mit **N 1** bis **N 3** bezeichneten Mischgebieten wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit **0,6** und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit **1,2** festgesetzt.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den festgesetzten Mischgebieten mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Für das festgesetzte Sondergebiet **N 4 „SO Reitanlage"** wird die maximale zulässige Grundfläche mit 750 m² für Gebäude und für die Reitanlage und Lagerplätze mit maximal 6.000 m² festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die maximal zulässige 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
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden in den mit **N 1** bis **N 3** bezeichneten Mischgebieten die maximal zulässigen **Trauf**- und **Firsthöhen** festgesetzt.

In dem mit **N 1** bezeichneten Bereich wird die maximal zulässige **Traufhöhe mit 6,50 m** und die maximal zulässige **Firsthöhe mit 11,00 m** festgesetzt.

In dem mit **N 2** und **N 3** bezeichneten Bereich wird die maximal zulässige **Traufhöhe mit 4,50 m** und die maximal zulässige **Firsthöhe mit 9,50 m** festgesetzt.

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden für das festgesetzte Sondergebiet (**N 4**) „SO-Reitanlage" wird die maximal zulässige **Traufhöhe mit 5,00 m** und die maximal zulässige **Firsthöhe mit 9,50 m** festgesetzt.

Die maximale Höhe von eigenständigen Nebenanlagen und / oder Garagen im Sinne des Bauordnungs- und Bauplanungsrechts, die nicht in den Abstandsflächen (vgl. § 8 LBauO RLP) errichtet werden, dürfen in dem gesamten Baugebiet eine **maximale Gesamthöhe** von **5,00 m** nicht überschreiten.
Die Traufhöhe wird auf die Schnittlinie zwischen der vom natürlichen Gelände aufgehenden Außenwand und der geneigten Dachhaut bezogen. Bei Giebelseiten bezieht sich die Traufhöhe auf die waagrechte Verlängerung der Schnittstellen von den Traufseiten. Bei der Ermittlung der Traufhöhen wird vom unteren Bezugspunkt bis zur entsprechend definierten Schnittstelle gemessen. Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Zur Ermittlung der absoluten First bzw. Gebäudehöhe wird entsprechend vom unteren Bezugspunkt bis zum Scheitel des Gebäudes gemessen

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

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

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig sind.

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

Im Geltungsbereich wird in den mit N 1 bis N 3 bezeichneten Mischgebieten die **abweichende Bauweise** festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude bis 65,00 m Länge zulässig. Innerhalb der abweichenden Bauweise sind Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig. Der seitliche Bauwich ist einzuhalten. Die Firstrichtung aller Gebäude ist freigestellt.

Im Geltungsbereich wird die mit N 4 bezeichnete Sonderbaufläche „Reitanlage" mit der offenen Bauweise festgesetzt.

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

Die überbaubaren Flächen werden im gesamten Geltungsbereich 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), Carports (CP) und Garagen (GA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowohl auf den nichtüberbaubaren Flächen als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überdachte Stellplätze, Carports und Garagen müssen bei Neuerrichtung zu den sie erschließenden Verkehrsflächen einen Abstand von **mindestens 5,00 m** einhalten.

Vor Garagen und Carports mit einem Abstand von **5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie** ist dann ein zusätzlicher Stellplatz zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist bei Neuerrichtung von überdachten Stellplätzen, Carports und Garagen ein **seitlicher Abstand von 1,00 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)

In den Mischgebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Die bestehenden Erschließungsflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches mit der Zweckbestimmung „Straßenverkehrsfläche" und als Wirtschaftsweg (WW) sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Private Parkplatzanlagen" (P) mit festgesetzt.

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

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

8.1 Geh-, Fahr- und leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB)
Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bzw. im unmittelbaren Nachbereich bestehende 20-kV-Mittelspannungsfreileitung wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die Herstellung / Änderung von baulichen Anlagen bzw. nebenanlagen innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifen an der 20-kV-Mittelspannungsfreileitung ist nicht zulässig.

8.2 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Zur Sicherung des Maststandortes Nr. 700816 der 20-kV-Mittelspannungsfreileitung ist ein Umkreis im Durchmesser von 16 m als Freihaltebereich festgesetzt. In diesem Freihaltebereich sind alle leitungsgefährdenden Maßnahmen unzulässig. Als leitungsgefährdend gelten hier insbesondere die Errichtung von Gebäuden / sonstigen baulichen Anlagen wie Straßen, Abgrabungen, Aufschüttungen oder Anpflanzungen sowie alle ober- und unterirdischen Verrichtungen, welche die Zuständigkeit der Maste einschränken oder dessen Standsicherheit beeinflussen.

Um die Sicherheit der Stromversorgung zu gewährleisten, sind darüber hinaus Pflanzungen im Bereich von Stromversorgungseinrichtungen nur unter Einschränkungen möglich. Zur Berücksichtigung dieses Sachverhaltes regen wir an, ebenfalls unter **"I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)"** den nachstehend in der Formatierung "Kursivschrift" dargestellten Punkt aufzunehmen.

8.3 Bepflanzungen im Schutzstreifen der 20-kV-Mittelspannungsfreileitung
Innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen innerhalb des Schutzstreifens ist grundsätzlich zulässig.

9. 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. 25 a und b BauGB und Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

9.1.1 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 (vgl. Anhang) auszuwählen. Die Verwendung von Kultivaren dieser Arten ist statthaft.

9.1.2 Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen oder Zufahrten sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

9.1.3 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.

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

9.2 . 1 Die bestehenden privaten Grünflächen sind in ihrem Bestand zu sichern, Anpflanzungen sind entsprechend der Artenlisten vorzunehmen. Aussagen zu Pflanzqualität, Artenzusammensetzung, Pflanzordnung sind bindend.

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

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

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

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

9.4 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. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

Die Anlagen der privaten Regenwasserbewirtschaftung sind entsprechend den topographischen Anforderungen auszubilden. Bei Versickerungsanlagen muss eine nachteilige Beeinträchtigung der Unterlieger ausgeschlossen werden.

Die Vorgaben nach ATV A 138 / DWA-A 138 sind zu beachten. Die Anlagen sind so auszuführen, dass vor allem Nachbargrundstücke vor Fremdwasser dauerhaft geschützt sind.

9.4.1 Flächen und Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen

Die Straßenbankette entlang der bestehenden Erschließungsstraßen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

9.4.2 Flächen und Maßnahmen auf den Grundstücken

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch extensive Mahd dauerhaft zu pflegen, die Uferbereiche der Pfrimm sind vor Beschädigungen und Zerstörungen zu schützen. Die übrigen Flächen sind als Grünland zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

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.

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

1. Dachform und Dachneigung
Dächer sind als Sattel, Pultdächer grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone (siehe Planteil) auszubilden. Für Nebengebäude ist die Dachform frei wählbar für Garagen sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig.

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

2. Dachgauben / Zwerchhäuser
Die Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen als Einzelgauben **ein Drittel** 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 1,00 m** festgesetzt.

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

4. 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.

5. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO RLP i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Webeanlagen sind allgemein zulässig, jedoch sind Leuchtreklamen und Werbeanlagen mit Wechsellicht (Blinkende Leuchtreklamen) nicht zulässig

B. HINWEISE

Landesarchäologie:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S 543), 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.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/ Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angestriffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finazielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Deutsche Telekom Technik GmbH:

4. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Fall von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweikästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

5. Bei Konkretisierung Ihrer POlanungen durch einen Babauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stellen einzufordern.

6. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Landesamtes für Geologie und Bergbau:

7. Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Babauungsplanes "Pfrimmerhof" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

8. Nach unseren geologischen Informationen stehen im Bereich des Planungsgeländes voraussichtlich oberflächennah Sedimentgesteine des Rotfliegend an. Diese setzen sich hier vorwiegend aus einer Wechselfolge von Ton-, Stilt- und Sandsteinen zusammen. Weiter können bereichsweise vulkanische Einschaltungen vorkommen. Insbesondere die Ton- und Schluffsteine sind für ihre Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit bekannt.

9. Sofern noch Eingriffe in den Baugrund geplant sind, empfehlen wir dringend aufgrund der genannten Gegebenheiten die Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität. Die einschlägigen DIN - Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997 - 1 und - 2, sind zu beachten.

10. Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.

11. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Pfalzwerke:

12. Im Plangebiet befinden sich unter- und oberirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung teilweise nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Bei der Erschließung werden 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 zu erkundigen, damit Sach- Personenschäden vermieden werden können.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung / Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

13. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitung erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger / Verursacher, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einabau von Trennwänden aus Kunstoff) vorzusehen.

Innerhalb der Beeinflussungsbereiche der 0,4-kV-Freileitungen ist die Anpflanzung von Bäumen grundsätzlich nicht zulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen ist grundsätzlich zulässig. Sollten Baunpflanzungen zwingend realisiert werden müssen, benötigen diese einer gesonderten Abstimmung mit unserem Unternehmen und dessen Zustimmung, Zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der freileitung müssen die Abstände zu den bestehenden Baumpflanzungen regelmäßig überprüft werden.

Sonstige:

14. Nach abgeschlossenen Planungen hat der Bauträger bzw. Bauherr bei Vergabe von Erdarbeiten 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.

15. Hecken und Einfriedungen aus fremdländischen Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypessen usw.) sind weitestgehend zu vermeiden.

16. Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.

17. 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.

18. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN - Vorschriften (z.B. DIN 4020 und DIN 1054) zu berücksichtigen.

19. 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.

20. Die Ableitung von Drainagewässern in Gewässer oder in das Kanalisationsnetz ist nicht gestattet.

21. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.

22. In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.

22. Die Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser auf den Privatflächen in Zisternen deren Volumen an einen ganzjährigen Verbraucher (z.B. Toilettenspülung) angeschlossen ist, wird empfohlen.

23. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsplan beizufügen. Die Entwässerung ist im Detail mit den Verbandsgemeindewerken Winnweiler abzustimmen.

24. Zu dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, in welchem auch insbesondere Geländeveränderungen dargestellt sind.

25. 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.

26. Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.

27. 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.

28. 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.

Anhang:

Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung	
Mindestgröße:	Hochstamm, 3x verpflanzt Stammumfang 12 - 14 cm
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Castanea sativa	Edelkastanie
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss
Obstbäume einschließlich Schalenobst	

Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung	
Mindestgröße:	Hochstamm, 2x verpflanzt Stammumfang 10 - 12 cm Heister, Höhe 150 - 200 cm
Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus avium	Wildkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenauswahl der Strauchpflanzungen	
Mindestgröße:	Sträucher 3 - 5 Tr. (Grundtriebe), 2x verpflanzt Höhe 60 - 100 cm
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanquinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Frangula alnus	Faulbaum
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Salix caprea	Salweide

Äpfel (Beispiele): Bachapfel, Berlepsch, Brettacher, Dülmener Herbstrosenapfel, Echter Winterstreifling, Erbachhofer Mostapfel, James Grieve, Geflammter Kardinal, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldpamäne, Gravemsteiner, Große Kasseler Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Herrgottsapfel, Hilde, Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Kobertsapfel, Lohrer Rambur, Onario, Prinzenapfel, Purpurroter Zwiebelapfel, Schöner aus Boskoop, Weinröschen, Winterrambour

Kirschen (Beispiele): Benjaminler, Büttners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Dollenseppler, Geisepiter, Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Kordia, Rosenrote Maikirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel, Stella

Birnen (Beispiele): Bayrische Weinbirne, Blutbirne, Frankelbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Großer Katzenkopf, Pastorenbirne, Seitersbirne

Zwetschgenartige (Beispiele): Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Kirkespflaume, Löhrpflaume, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklode, Wildpflaumen

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 23. März 1987 i.d.F.v (GVBO 1978), (S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008(GVBl S. 301)
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **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 5 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31. August 2021
- 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 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) m.W.v. 31. August 2021
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz **(Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- 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 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
- 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)
- **Bundesfernstraßengesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt §§ 5 und 9 geändert, §§ 11a und 36a neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- 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 (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Landesverordnung** über das Biosphärenreservat Pfälzerwald als deutscher Teil des grenzüberschreitenden Biosphärenreservats Pfälzerwald - Nordvogesen **(PhpfBioSRPfWVO)** vom 23. Juli 2020 (GVBl. S. 337), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583)
- **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 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)
- **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, 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

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	22.06.2021
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	05.03.2022
3. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB	08.02.2022
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 13 a Abs. 3 i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB	02.03.2022
5. Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	02.03.2022
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	09.03.2022 - 11.04.2022
7. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen	19.05.2022
8. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	__________
9. Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Ortsgemeinde Sippersfeld als Satzung beschlossen	19.05.2022

____
Ortsbürgermeisterin
Martina Lummel-Deutschle

10. Ausfertigungsvermerk:

Winnweiler, den ____________________

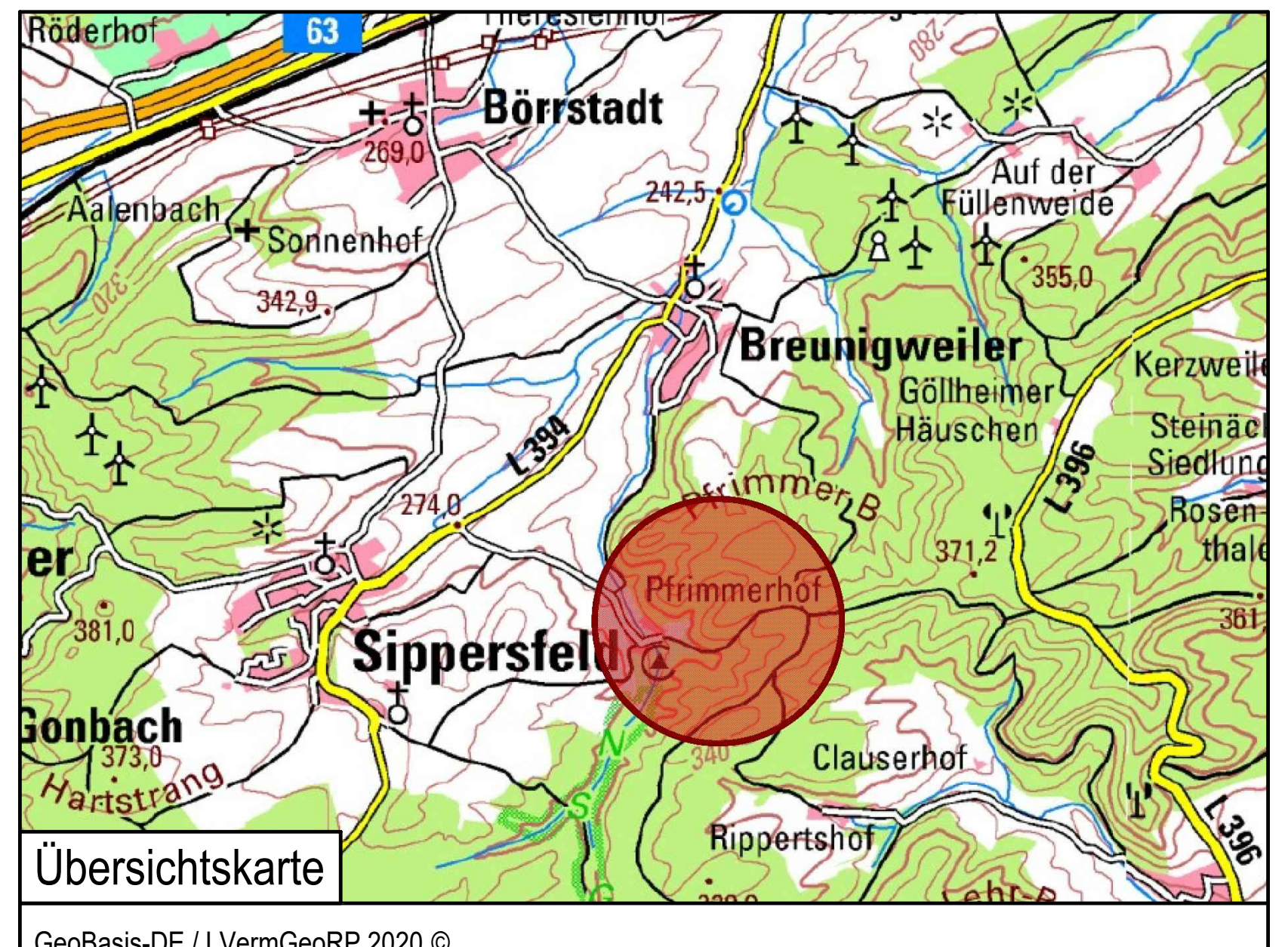
____
Ortsbürgermeisterin
Martina Lummel-Deutschle

11. Öffentliche Bekanntmachung

Winnweiler, den ____________________

____
Ortsbürgermeisterin
Martina Lummel-Deutschle

Ortsgemeinde Sippersfeld
Bebauungsplan Pfrimmerhof



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

Fassung
Satzungsexemplar
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Maßstab M 1 / 500
Datum 31. Mai 2022
Bearbeiter HWS
gezeichnet Kr / Ru / Ph

Planverfasser
SSK
STADTPLANUNG
SCHLUNZ
KAISERSLAUTERN