

Gemeinde Winnweiler
Verbandsgemeinde Winnweiler

Donnersbergkreis

Bebauungsplan „Hopfengärten“
1. Änderungsplanung

1.0 Begleitheft zum Bebauungsplan
Textliche Festsetzungen

Auftraggeber:

.....
Gemeinde Winnweiler

Entwurfsersteller:



.....
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
Rockenhausen im November 2006

Beilage 1

Begleitheft zum Bebauungsplan, 1. Änderungsplanung

Gliederung:

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- A 1 Art der baulichen Nutzung
- A 2 Maß der baulichen Nutzung
- A 3 Bauweise
- A 4 Überbaubare Grundstücksflächen
- A 5 Stellung baulicher Anlagen
- A 6 Mindestgröße von Baugrundstücken
- A 7 Stellplätze und Garagen
- A 8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- A 9 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten sowie Anschluss anderer Verkehrsflächen an die Verkehrsflächen
- A 10 Öffentliche Grünfläche
- A 11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A 12 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A 13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- B 1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
- B 2 Gestaltung von Einfriedungen
- B 3 Gestaltung der unbebauten Flächen
- B 4 Werbeanlagen

Hinweise

Anhang

Pflanzliste

Übersichtslageplan Beilage 1.01

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Hopfengärten", 1. Änderungsplanung

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Neubekanntmachung v. 23. September 2004 I 2414; zuletzt geändert durch Artikel 21 G. vom 21.06.2005 I 1818.

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

- a. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird als Art der baulichen Nutzung für alle Baugebietsbereiche ein allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
- b. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes) unzulässig und folglich nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung für die einzelnen Baugebietsteile unterschiedlich festgesetzt:

- a. Für den Bereich A, B, C, D gilt entsprechend der Planzeichnung:

Grundflächenzahl	:	0,3 (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse	:	II
Geschoßflächenzahl	:	0,6 (GFZ)
- b. In den Bereichen A, B, C, D darf die jeweils zulässige GRZ durch die Grundfläche von:
 - 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu 25 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

- c. Die maximale Traufhöhe wird im Baugebiet für die Teilbereiche wie folgt festgesetzt:
- | | |
|---------------|---|
| Teilbereich A | = 8,5 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße |
| Teilbereich B | = 5,5 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße |
| Teilbereich C | = 6,0 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße |
| Teilbereich D | = 6,0 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße |

Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung.

Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrserschließungsfläche und Baugrundstück.

- d. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet für die Teilbereiche wie folgt festgesetzt:
- | | |
|---------------|--|
| Teilbereich A | = 12,0 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße |
| Teilbereich B | = 9,0 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße |
| Teilbereich C | = 10,0 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße |
| Teilbereich D | = 10,5 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße |

Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschenkel.

Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrserschließungsfläche und Baugrundstück.

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 23 BauNVO)

- a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- b. In den Bereichen A, B, D sind sowohl Einzel-, als auch Doppelhäuser zulässig.
- c. In dem Bereich C sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die vordere und rückwärtige Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.

A 5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a. Die Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Planzeichnung durch die Hauptfirstrichtung vorgegeben.
- b. Bei untergeordneten Gebäudeteilen, Nebengebäuden und Garagen sowie den entsprechend gekennzeichneten Baufenstern ist die Stellung der baulichen Anlagen freigestellt.
- c. Zur Optimierung der Nutzung von Sonnenenergie durch Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen ist eine Abweichung von der in der Planzeichnung vorgegebenen Hauptfirstrichtung zulässig.

A 6. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- a. Die Mindestgröße für Wohnbaugrundstücke wird auf 400 m² festgesetzt.

A 7. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)

- a. Je Wohneinheit ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- b. Stellplätze, Grundstückszufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke o. ä.).

A 8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- a. Je Wohngebäude wird die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei beschränkt.
- b. Abweichend hiervon wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude für eine Doppelhaushälfte auf 1WE festgesetzt.

A 9. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Verkehrsflächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- a. Die als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Planstraße A dient der Haupteinschließung des Baugebietes.
Die Gesamtstraßenraumbreite wird entsprechend der Planeinschriebe festgesetzt.
- b. Die als Straßenverkehrsflächen festgesetzte Planstraßen B, C, D und E dienen der Erschließung von Teilbereichen.
Die Gesamtstraßenraumbreite wird für Planstraßen B, C und D auf 5,5m festgesetzt.
Die Gesamtstraßenraumbreite wird für Planstraße E auf 4,5m festgesetzt.
- c. Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden festgesetzt:
Fußwege, Wirtschaftswege und Radwege sowie straßenbegleitendes Grün.
Hinweis: Der Radweg ist nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Dieser ist durch Planfeststellungsbeschluss rechtlich gesichert.
- d. Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von Bewuchs und Bebauung über 0,80m freizuhalten.
- e. Der Straßenraum ist mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen (M 6).
Die festgesetzten Baumstandorte innerhalb der Straße sind variabel. Die Baumscheibe muss eine Mindestgröße von 3m² haben.
- f. Entlang des parallel zur K4 verlaufenden Rad- und Wirtschaftsweges dürfen keine Ein- und Ausfahrten zu den privaten Grundstücksflächen angelegt werden.

A 10. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- a. Die mit Planzeichen gekennzeichnete öffentliche Grünfläche am Baugebietsrand ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung eines naturnahen Spielplatzes festgesetzt.

A 11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- a. Die mit M 7 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnaher Spielplatz am Baugebietsrand ist zu 25% mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Zum bestehenden Mischgebiet ist eine 4-reihige, mindestens 6m tiefe Laubgehölzhecke zu entwickeln.
- b. Die mit M 8 bezeichneten Flächen sind als extensiver Streuobstgürtel zu entwickeln. Es sind heimische Obstgehölze gem. Pflanzliste aus dem Anhang zu pflanzen. Die Fläche ist vor Baubeginn so zu gestalten, dass abfließendes Oberflächenwasser ohne Gefahr für das Baugebiet abgeleitet werden kann.
- c. Der südliche Gebietsrand ist entsprechend der Maßnahme M9 alleeartig abzapflanzen. Es sind einheimische Baumarten gem. Pflanzliste zu verwenden.
- d. Entlang der mit M10 gekennzeichneten Flächen der Baugebietsränder ist eine Laubgehölzhecke aus heimischen Gehölzen zu entwickeln.
- e. Die mit M11 bezeichneten Flächen an den Rändern des Baugebietes sind zu einer extensiven Wiese mit lockerem Gehölzbestand zu entwickeln.
- f. Die mit M12 an der Baugebietszufahrt festgesetzten Flächen sind mit heimischen Gehölzen locker zu bepflanzen.

A 12. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- a. Die bestehende Hecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (M 1).
Baumaßnahmen innerhalb der festgesetzten Flächen sind unzulässig, sofern diese nicht zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

A 13. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- a. Abböschungen und oder Stützmauern, sofern sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind, sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

Die Böschungsflächen sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern.

- b. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke sind mit einer Neigung vom 1:1,5 oder flacher anzulegen.

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

B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

- a. Dachform:
Die Dächer der Haupt- bzw. Wohngebäude sind als Pultdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Für Nebengebäude und Garagen sind Sattel- oder Pultdächer zulässig.
Flachdächer sind unzulässig.
- b. Dachneigung:
Die Dachneigung der Haupt- bzw. Wohngebäude darf in den Teilbereichen A, B, C, D nicht weniger als 20° und nicht mehr als 40° betragen.
- c. Dachaufbauten:
Als Dachaufbauten sind nur Giebelgauben, Dacherker, Spitzgauben, SchlepPGAuben und Walmgauen mit First zulässig.
- d. Dacheinschnitte:
Dacheinschnitte sind unzulässig.
- e. Fassaden- und Farbgestaltung baulicher Anlagen:
Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft und überwiegend mit grellen Farben, glänzenden Oberflächenstrukturen und/oder Effektputzen (kontrastierende Farbeinstreuung, Glimmer- und Glaseinschlüsse etc.) gestaltet werden.
Weiterhin unzulässig sind Kunststoff- und Keramikplatten.
Zur flächenhaften Farbgebung sind nur helle Farben, gebrochene Farbtöne, Erdfarben oder Pastelltöne zulässig.
Zur Nutzung der Sonnenenergie sind auch transparente Gebäudefassaden und Anbauten (z. B. Wintergarten) zulässig.
Holz als Gestaltungselement für Fassaden ist zulässig.
Alle fensterlosen Fassaden und Wände ab einer Größe von 20 qm sind zu begrünen.

B 2. Gestaltung von Einfriedungen

- a. Einfriedungen der Grundstücke entlang der Verkehrsflächen dürfen nicht höher als insgesamt 1,00 m sein.
- c. In den seitlichen und rückwärtigen Bereichen der Grundstücke, die vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind, sind auch höhere Einfriedungen zulässig.

B 3. Gestaltung der unbebauten Flächen

- a. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.
- b. Die bei Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken anfallenden geeigneten Erdmassen sind zur Gestaltung der unbebauten Flächen zu verwenden.
- c. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Die Flächen sind unter Verwendung einheimischer Bäume und Sträucher und sonstiger Bepflanzung zu begrünen.
- d. Auf den privaten Grundstücken ist mindestens 1 Hochstamm (gemäß Artenliste) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

B 4. Werbeanlagen

- a. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistungen zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten.
- b. Werbeanlagen, die am Gebäude angebracht werden, dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Hinweise:

Kulturdenkmäler

Gemäß § 17 DSchPflG - 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. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit das Landesamt für Denkmalpflege diese, sofern notwendig, überwachen kann.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit das Landesamt für Denkmalpflege seine Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen entsprechend durchführen kann.

Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

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

Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 20 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Anlagenverordnung - VawS - vom 1. Februar 1996, GVBl. S. 121, zuletzt geändert am 21.07.2003, GVBl. S. 155 wird hingewiesen.

Baugrund

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes) zu beachten.

Ausgleich der Wasserführung

Gemäß den Bestimmungen der §§ 61/62 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen.

Im privaten Bereich kann dies durch den Bau von Zisternen o.ä. unterstützt werden.

Grundwasserverhältnisse

Die Ableitung von Dränagewässern in das Gewässer oder in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Zum Schutz gegen Vernässung wird empfohlen die Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o.ä. auszubilden.

Versorgungsleitungen/ Elektrizität

Die Versorgung der Wohngrundstücke mit Strom erfolgt über Erdkabel. Bei der Erschließung des Baugebietes ist die zuständige Betriebsabteilung der Pflanzwerke zu beteiligen.

Im Rahmen der Begrünung des Plangebietes sind Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen beabsichtigt.

Unter Zugrundelegung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989, ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen 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.

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 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- und Personenschäden vermieden werden können.

Regenwassernutzung

Es wird vorgeschlagen, 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 finanzielle Förderung solcher Maßnahmen durch die Verbandsgemeindewerke, sofern diese Maßnahme nicht auf Grundlage einer rechtlichen Verpflichtung zu installieren ist, wird hingewiesen.

Gasversorgung

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

Es ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem Versorgungsträger - hinsichtlich der das Baugebiet querenden Erdgas-Hochdruckleitung Neuhemsbach-Rockenhausen - vorzusehen.

Entwässerung

Die als Baugebiet ausgewiesene Fläche ist im Gesamtkanalisationentwurf Winnweiler einberechnet.

Eine zentrale Retention von Oberflächenwasser im Baugebiet oder semizentrale bzw. dezentrale Retentionsmaßnahmen werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da die topographischen Verhältnisse sowie die nahe gelegenen Brunnen der Brauerei diese nicht zulassen (potenzielle Gefahr von Verschmutzungen).

Das vom Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen ausgearbeitete Entwässerungskonzept wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens direkt mit der SGD-Süd, Regionalstelle Kaiserslautern und den Verbandsgemeindewerken Winnweiler abgestimmt.

Zum Schutz des Baugebietes vor Oberflächenwasser sind geeignete Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsfläche M8 am nördlichen Gebietsrand zu berücksichtigen. Der Gemeinderat Winnweiler hat festgelegt, dass die Maßnahmen im Bereich des nördlichen Gebietsrandes vor einer Bebauung des Gebietes erfolgen muss.

Schutz des Mutterbodens

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Mutterboden durch Abschieben und Lagerung gem. DIN 18915 Blatt 3 zu schützen. Die Aussagen des §202 BauGB sind zu beachten.

Brandschutz

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.

Schutz vor Lärm und Gerüchen

Für das Gebiet des Bebauungsplanes wurde von der Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH (isu), Ramstein-Miesenbach ein Immissionstechnisches Gutachten erstellt, welches den Bebauungsplanunterlagen der genehmigten Planfassung als Anlage hinzugefügt wurde. Ergebnis des Gutachtens vom Juni 2003 und den ergänzenden Erläuterungen vom August 2003 ist, dass hinsichtlich Gewerbelärm im Plangebiet flächendeckend die nutzungsspezifischen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Hinsichtlich Verkehrslärm von der K4 (K38) wird eine geringfügige nächtliche Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für Wohngebiete von 1dB(A) festgestellt, der jedoch zu vernachlässigen ist. Es wird den Bauherren dennoch empfohlen, Fenster von Schlafzimmern nicht zur Kreisstraße hin zu orientieren.

Geruchsbelästigungen durch die ortsansässige Brauerei wurden entsprechend der Aussagen des Gutachtens durch Zurücknahme der Bauflächen im Bereich der Planstraße B berücksichtigt.

Gegenüber der genehmigten Planfassung ergeben sich hinsichtlich des Schutzes vor Lärm und Gerüchen keine Änderungen.

Auf mögliche temporäre Beeinträchtigungen aus den in der angrenzenden Mischbaufläche zulässigen Nutzungen sowie der das Baugebiet umgebenden landwirtschaftlich genutzten Fläche wird hingewiesen.

Anhang: Pflanzliste

Pflanzliste

Pflanzlisten zur naturnahen Begrünung des Plangebietes

◆ Bäume 1. Ordnung

Stieleiche	(Quercus robur)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Walnuß	(Juglans regia)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Roßkastanie	(Aesculus hippocastanum)
Winterlinde	(Tilia Cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Gemeine Esche	(Fraxinus exelsior)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)

◆ Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

◆ Sträucher

Gemeine Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)

Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Gemeiner Pfeifenstrauch	(Philadelphus coronarius)
Hundsrose	(Rosa canina)
Kreuzdorn	(Rhamnus Catharicus)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)
Bibernellrose	(Rosa spinosissima)
Essigrose	(Rosa gallica)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Purpurweide	(Salix purpurea)
Salweide	(Salix caprea)
Reif-Weide	(Salix daphnoides)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum latana)

◆ **Beispiele für Bodendecker**

Immergrün	(Vinca minor)
Efeu	(Hedera helix)

◆ **Beispiele für Kletterpflanzen**

Gemeiner Efeu	(Hedera helix)
Kletterhortensie	(Hydrangea petiolaris)
Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata)
Clematis	(Clematis vitalba)
Jelängerjelier	(Lonicera caprifolium)
Knöterich	(Polygonum aubertii)

Empfehlenswerte Obstsorten

- **Äpfel**

Berlepsch; Goldpamäne, James Grieve, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Gewürzluiken, Schöner aus Boskoop, Bohnapfel, Gelber Edelapfel, Geflammtter Kardinal, Winterrambour, Coulons Renette

- **Kirschen**

Geisepiter, Burlat, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpelkirsche;

- **Birnen**

Gräfin v. Paris, Gute Luise, Clapps Liebling, Williams Christbirne

- **Wildobstarten**

Speierling, Elsbeere, Wildapfelarten, Vogelkirsche, Wildbirne