Textliche Festsetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Vorderer Kohlhübel"

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 3634) und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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

Auf der Bauparzelle sind alle baulichen Nutzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, jedoch ausschließlich zulässig sind nur Wohnen dienen solll. Allgemein zulässige Nutzungen sind hier nach § 4 Abs. 1 BauNVO:

- Wohnen
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Freiberufliche Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf/Gewerbe Art ausüben, dürfen im Baugebiet gemäß § 13 BauNVO einzelne Räume für ihre Tätigkeit nutzen.

b. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauGB (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) im Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt.

c. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauGB (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

Grundflächenzahl	0,35 (GRZ)
Geschossflächenzahl	0,7 (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	II

b. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet für Gebäude ohne Flachdach mit 9,50 m über Oberkante Straßenmitte der Planstraße festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die äußerste Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschrägen bzw. der Dachhaut. Bei Dachgauben mit einseitigem Dachschrägen gilt die höhere Oberkante des Schnittpunktes der Dacheindeckung mit der Vorderkante der Außenwand.
Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Fahrbahnmitte der zweiten Planstraße und Baugrundstück. Bei Baugrundstücken mit einer zweiseitigen Anbindung der Planstraße gilt die im Mittel tiefergelegte Fahrbahnmitte der beiden Erschließungsstraßen (bzw. deren Grenze Straßenfläche und Baugrundstück) als unterer Bezugspunkt.

c. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet für Gebäude mit Flachdach über die Gebäudeoberkante (Attika) auf 7,50 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße festgesetzt.

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

e. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände zu zählen.
§ 20 Abs. 3 BauNVO vollständig mitzuerchnen.

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

a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit Abstand von 3,0 m zu den Nachbargrenzen einhalten und dürfen nicht auf die Grenze gebaut werden.

b. Es sind Einzel- und Doppelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 als Hausformen zulässig.

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

a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.

b. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auf dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Anlagen für Nebenanlagen bauliche (a.a. Carports, Garagen, etc.), soweit sie nach Landesrecht der Zulässigkeit, Bau Grundstücksgrenzen mit einseitigen Dachschrägt gilt die höhere Oberkante des Schnittpunktes der Dachdeckung mit der Vorderkante der Außenwand.

A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12,14, 21a BauNVO)

a. Garagen müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße mindestens um 5,0 m zurückgesetzt werden (Garagenvorplatz), gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, jedoch ausschließlich bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße). Bei Baugrundstücken mit einer zweiseitigen Anbindung der Planstraße gilt für Garagen an seitlicher Mindestabstand von 1,0 m zur Planstraße (gemessen von der Längsseite der Garage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße) als Freihalbestreifen.

b. Carports bzw. überdachte Stellplätze müssen einen vorderen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße (gemessen von der Vorderkante bzw. vordersten Ecke der Überdachung bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße) als Freihalbestreifen einhalten. Bei Baugrundstücken mit einer zweiseitigen Anbindung der Planstraße gilt für Carports bzw. überdachte Stellplätze zusätzlich ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m zur Planstraße (gemessen von der Längsseite der jeweiligen baulichen Anlage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße) als Freihalbestreifen.

Nebenanlagen von denen Emissionen ausgehen (bspw. Luft-Wasser-Wärmepumpen, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, etc.) müssen, mit Ausnahme zur Straßenseite, mindestens einen Abstand von 3,0 m zu den benachbarten Grundstücken einhalten und dürfen nicht auf die Grenze gebaut werden.

c. Je Wohneinheit (Wohnung) sind die Flächen für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorzuhalten.

e. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind in eingeschlossener Bauweise zulässig.

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

A 7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

a. Die Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 S.50 BauGB) festgesetzt und dient der erschließung des Plangebietes und der Planstraße dient.

b. Die Fläche für die Planstraße mit einer Gesamtbreite von 7,50 m wird mit einer Breite von 1,50 m festgesetzt. Die im südwestlichen Bereich des Plangebietes gelegene Planstraßenfläche wird gemäß Planzeichnung als verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz" festgesetzt.

A 8. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke unterirdisch verlegt. Die Anschlussleitungen stehen unter elektrischer Spannung und sind in der Planurkunde nicht dargestellt.
Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit den zuständigen Versorgungsträgern in Verbindung setzen, um sich zu erfahren und bei Baufall dadurch zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten und der Pflanzste im Anhang zu entnehmen.

Sollten Rodungsarbeiten zur Ersctellung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß dem BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.

b. Als Ausgleichsmaßnahme A1 ist die Fläche für Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser als naturnaher Retentionsraum herzustellen. Es ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Es ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Es ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Es ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

c. Auf der westlichen öffentlichen Grünfläche sind acht Bäume als ortsbeständige Baumreihe entsprechend den Planungsbestrgaes zu pflanzen. Die Artenauswahl und Mindestpflanzqualität ist der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

A 9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Garten mit heimischen Laub- bzw. Obstbäumen, Hecken und Sträuchern sowie mit offenen oder bewachsenen Boden als Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.

b. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen

c. Im die Versickerung dienenden Bereich zu begrünen, sind zur Befestigung von privaten Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o. ä. zu verwenden.

d. Lose Stein-Materialschüttungen (bspw. Schotter, Split, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von max. 0,50 m unmittelbar an dem Gebäude, die der nachzu Anlegen von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen (Trafiolfläche).

e. Auf den privaten Grundstücksflächen sind als private Pflanzgebiet mindestens zwei Laubgehölze, heimische Laubbäume II. Ordnung oder 10 heimische Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

A 10. MU Gem., Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Geh/Radfahrrechtes zugunsten der eines beschränkten Fahrverkehrs zu benutzenden Fahrbahnrechtes (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
In der Planurkunde wird eine mit LR1 gekennzeichnete Fläche als Leitungsrecht für Versorgungsleitungen der Verbandsgemeinde festgesetzt. Sie dient zur Sicherstellung der örtliche Lage des Schutzstreifens wird nach Abschluss der Baugebietserschließung festgelegt. Der Schutzstreifen ist an einer Breite von 3,0 m zu sichern (jeweils 1,5 m beiderseits der Leitungsachse). Leitungsgefährdende Verrichtungen müssen hier unterbleiben. Der Schutzstreifen ist ein vorgiftet Bepflanzung und Baugrenzen sind Einfriedungen aus Baustoffen nur bis zu einer max. Höhe von 1,25 m über OK Straße zulässig, soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entweg der Erschließungsstraße sowie im Einmündungsbereich der Planstraße in die Gemeindestraße "Schulstraße" gewährleistet ist. Die seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen dürfen, soweit sie nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, bis 2,0 m OK Gelände eingefriedet werden.

d. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Bei einer terrassenförmigen Anordnung von Stützmauern ist ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen den Stützmauern einzuhalten.

e. Geländeauffüllungen auf den Privatgrundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig gegenüber dem Ursprungsniveau.

f. Sämtliche Bodenaugen auf den Privatgrundstücken sind bis zu einem Höhenunterschied von maximal 1,5 m zulässig, wenn sie mit einem Neigungsverhältnis von mind. 1:1,5 oder flacher ausgeführt sind. Die Böschungen sind gärtnerisch zu gestalten und flächig zu bepflanzen.

D Hinweise

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

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erbauherren der Bauträger Bauherr, die ausführenden Bauformen verbindlich zu verpflichten, die

Generalsektretion Kulturelles Erbe
Direktion Landesarchäologie
Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10
67346 Speyer

rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können. Die Meldepflicht gilt bereits für vorbereitende Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) für Baumaßnahmen.

2. Die ausführenden Bauformen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zufage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3. Punkt 1 und 2 erstreckt Baubüro/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Mitteilpflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

4. Sollte bei den Erdarbeiten Funde zum Vorschein kommen, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen, je nach Umfang der eventuell vorkommenden Gruben und Seien im Bereich der Baustellen/Baugruben und der Bauarbeiten erforderlich.

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

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Gemeinsodiate (wie Grenzsteine) befinden könnten. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planeurgen o.g. nicht berührt oder von ihnen angestammten, historischen Standort entfernt werden.

D 2 Wassergefährdende Stoffe
Auf die Vorschriften des §65 § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) und des § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) vom 18.April 2005 in Bezugsnehmen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, Ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1.000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis eine durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

D 3 Baugrund / Radon
Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Verbauarten und Verbau), DIN 1997-1 und -2 (Entwurf Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie das einschlägige technische Regelwerk zu beachten.
Für das Baugebiet wurde eine Baugrunduntersuchung mit allgemeinen Aussagen zur Gründung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen durchgeführt.
Es sind die Anforderungen für Bauen im Radonvorsorgegebiet zu beachten. Das Baugebiet liegt innerhalb von Flächen, in denen ein erhöhtes Radonvorkommen (40-100 Bq/m³) mit sehr hohem Radonpotential (>100 kBq/qm) vom Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz (Quelle: Radongrundkarte) vermutet wird. Für das Baugebiet wurde ein Gutachten zur Radonbeseitung in der Bodenluft mit baulichnischen Empfehlungen erarbeitet.
Radon ist ein in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommendes Edelgas, das vor allem in Südwestdeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft und in Gebäuden verursacht. Es ist geruchlos, farblos und nicht wahrnehmbar. Es muss erforderlich werden. Empfehlende Präventionsmaßnahmen können dem Merkblatter zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

D 4 Versorgungsleitungen / Leitungsführung / Telekommunikation
Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer/Planungsträger mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erkundigen, damit Such- und Personenschäden vermieden werden können. Die von der Erschließung berührten Bereiche und zur Abstimmung der technischen Belange in Hinblick auf Planung und Ausführungsplanung rechtzeitig zu beteiligen.

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke unterirdisch verlegt. Die Anschlussleitungen stehen unter elektrischer Spannung und sind in der Planurkunde nicht dargestellt.
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 zu erfahren und bei Baufall dadurch zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten und der Pflanzste im Anhang zu entnehmen.

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft" und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten" wird hingewiesen.

Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes 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 "GW 125: Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von März 1989 ist auf folgendes hinzuweisen:
Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver/Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Mitte Baumstamm bzw. Mitte Strauchanpflanzung – Außenkant Leitung) einzuhalten werden. Kann dieser zur Gewährleistungen 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.

C 5 Brandschutz / Trinkwasserversorgung
Auf die Beachtung der §§ 5 Abs. 1 Nr. 1 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.
Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Löschwasserversorgung sind im Gesetzungsstatzung, die §§ 13 Trinkwasserverordnung dem Ref. Gesundheitswesen der KV Donnersbergkreis (14 Tage vorher) anzuzeigen.

C 6 Sonstige Unterhalten
Die allgemeinen Anforderungen zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauabteilung der Verbandsgemeinde Winnweiler empfohlen.

C 7 Erdwärme
Gemäß §8, § 9Abs. 2 Nr. 2 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in Verbindung mit § 46 Landeswassergesetz (LWG) obliegt die Niederbringung von Erdwärmesonden und -kollektoren dem Grundeigentümer. Die Erdwärmenutzung ist grundsätzlich nur innerhalb des Grundstückes zulässig. Ausnahmen bedürfen einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis.

C 8 Siedlungswasserwasserung
Das Entwässerungskonzept, welches ergänzend zum Bebauungsplan durch das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt in Rockenhausen, aufgestellt wird, orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten des gesamten Bereiches und sieht vor, das Niederschlagswasser nicht in Richtung Schulstraße in den dortigen Mischwasserkanal einzuleiten, sondern das Niederschlagswasser soll leitungsgebunden zu einer dicht gelegenen Fläche abgeleitet werden, auf welcher Regenwasserrückhaltevorrichtungsmaßnahmen gelegt sind, welche den wiederfindenden Abfluss reduzieren. Der hier gedrosselte Abfluss aus der Rückhaltemaßnahme kann in eine bestehende Grabenverrohrung eingeleitet werden, die über das Schulgelände der regionalen Schule verläuft und unterhalb der Turnhalle in einen offenen Graben mündet, welcher zur Alsenz führt. Der wasserwirtschaftliche Ausgleich erfolgt auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen innerhalb des Geltungsbereiche. Die abschließenden Anforderungen der Entwässerung bleiben der ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung und der technischen Ausführung der Entwässerungsanlagen vorbehalten. Die Abstimmung mit der Zweckmäßigkeitsplanung (Straßen- und Genehmigungsdirektion Süd, Abteilung Wasser- und Abfallwirtschaft, Kaiserslautern) vorbehalten.
b. Im gemäß Planeintrag in der Planurkunde gekennzeichneten Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser ist als naturnaher Retentionsraum herzustellen. Die Fläche ist mit heimischen Kraut- und Hochstaudenflur zu bepflanzen und vor Baudem gemäß der Artenliste zu bepflanzen und mittels einer extensiven Pflege zu entwickeln.

C 9 Hinweise zur Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

Die Rechtsgrundlagen, die der Bebauungsplan-Satzung zugrunde liegen, sind in der derzeit gültigen Fassung:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
- **Planzeichenverordnung Plan-Pz (BauO)** vom 24. November 1986 (in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 21. Februar 2015 (GVBl. 1991 S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (GemO)** vom 31. Januar 1994 in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)** vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283) in der derzeit gültigen Fassung
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) in der derzeit gültigen Fassung
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127) in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- **TA Lärm**: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)** vom 01. August 1977 (GBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG)** vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198) in der derzeit gültigen Fassung

Die dem Bebauungsplan zu Grunde legenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Winnweiler, Jakobstraße 29, Referat 2, Zimmer 2/101, 67722 Winnweiler zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

LEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Anordnung der Nutzungsschablone

1	2	1. - Gebietsart
3	4	2. - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
5	6	3. - Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
	7	4. - Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
	8	5. - Bauweise / zulässige Hausformen
	9	6. - Dachform / Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß
	10	7. - Firsthöhe (FH) als Höchstmaß

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

o offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhauser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P öffentliche Parkplatzflächen

F Fußweg

T Transformatorenstation

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Wasser

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

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen von:

Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs. 6 BauGB)

KENNZEICHNUNGEN

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Maßangaben in Meter

Höhenschichtlinien

bestehende Böschung

Ersatzmaßnahmen

A1 Ausgleichsmaßnahmen

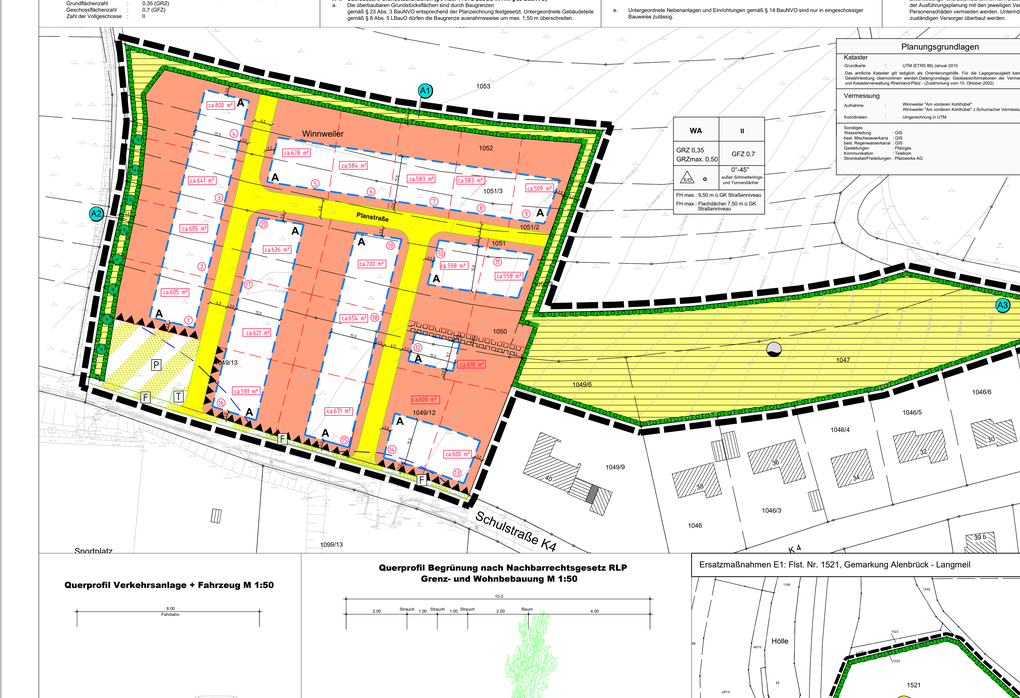
Abgrenzung Schallgutachten (nachrichtliche Übernahme)

Planungsgrundlagen

Kataster	Datum	Zeichen
Grundkarte UTM (ETRS 89) Januar 2015	Feb. 2018	Pen
Die amtliche Kataster ist lediglich als Grundlage für die Lagenzeichnung kein keine Rechtsbindung. Gemeinsame Katasterkarte Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – Zustimmung vom 15. Oktober 2002.		

Vermessung		Datum	Zeichen
Aufnahme	Winweiler "Am vorderen Kohlhübel" Vermessungsbüro Schumacher	März 2001 Okt. 2001	Ro Ste
Koordinaten	Urgemeichung in UTM	19.06.2017	

Sondagen		19.06.2017
Wasserleitung		19.06.2017
best. Abwasserkanal	GKB	19.06.2017
best. Regenwasserkanal		19.06.2017
Straßenbeleuchtung	Pfälgas	19.06.2017
Telekom		19.06.2017
Stromkabel/Freileitungen	Pfälzwerke AG	09.02.2018


Querprofil Begrünung nach Nachbarrechtsgesetz RLP
Grenz- und Wohnbebauung M 1:50
Querprofil Verkehrsanlage + Fahrzeug M 1:50
Ersatzmaßnahmen E1: Flst. Nr. 1521, Gemarkung Alenbrück - Langmeil
M 1:1000
Winnweiler
Planstraße
Schulstraße K4
Hölle
Sportplatz
A1
A2
A3
E1
P
F
T
1053
1051/3
1051/2
1050
1049/3
1049/2
1049/1
1049/6
1047
1046/8
1046/7
1046/6
1046/5
1046/4
1046/3
1046
1045
1521
1522
1523
1524
1525
1526
1527
1528
1529
1530
1531
1532
1533
1534
1535
1536
1537
1538
1539
1540
1541
1542
1543
1544
1545
1546
1547
1548
1549
1550
1551
1552
1553
1554
1555
1556
1557
1558
1559
1560
1561
1562
1563
1564
1565
1566
1567
1568
1569
1570
1571
1572
1573
1574
1575
1576
1577
1578
1579
1580
1581
1582
1583
1584
1585
1586
1587
1588
1589
1590
1591
1592
1593
1594
1595
1596
1597
1598
1599
1600
1601
1602
1603
1604
1605
1606
1607
1608
1609
1610
1611
1612
1613
1614
1615
1616
1617
1618
1619
1620
1621
1622
1623
1624
1625
1626
1627
1628
1629
1630
1631
1632
1633
1634
1635
1636
1637
1638
1639
1640
1641
1642
1643
1644
1645
1646
1647
1648
1649
1650
1651
1652
1653
1654
1655
1656
1657
1658
1659
1660
1661
1662
1663
1664
1665
1666
1667
1668
1669
1670
1671
1672
1673
1674
1675
1676
1677
1678
1679
1680
1681
1682
1683
1684
1685
1686
1687
1688
1689
1690
1691
1692
1693
1694
1695
1696
1697
1698
1699
1700
1701
1702
1703
1704
1705
1706
1707
1708
1709
1710
1711
1712
1713
1714
1715
1716
1717
1718
1719
1720
1721
1722
1723
1724
1725
1726
1727
1728
1729
1730
1731
1732
1733
1734
1735
1736
1737
1738
1739
1740
1741
1742
1743
1744
1745
1746
1747
1748
1749
1750
1751
1752
1753
1754
1755
1756
1757
1758
1759
1760
1761
1762
1763
1764
1765
1766
1767
1768
1769
1770
1771
1772
1773
1774
1775
1776
1777
1778
1779
1780
1781
1782
1783
1784
1785
1786
1787
1788
1789
1790
1791
1792
1793
1794
1795
1796
1797
1798
1799
1800
1801
1802
1803
1804
1805
1806
1807
1808
1809
1810
1811
1812
1813
1814
1815
1816
1817
1818
1819
1820
1821
1822
1823
1824
1825
1826
1827
1828
1829
1830
1831
1832
1833
1834
1835
1836
1837
1838
1839
1840
1841
1842
1843
1844
1845
1846
1847
1848
1849
1850
1851
1852
1853
1854
1855
1856
1857
1858
1859
1860
1861
1862
1863
1864
1865
1866
1867
1868
1869
1870
1871
1872
1873
1874
1875
1876
1877
1878
1879
1880
1881
1882
1883
1884
1885
1886
1887
1888
1889
1890
1891
1892
1893
1894
1895
1896
1897
1898
1899
1900
1901
1902
1903
1904
1905
1906
1907
1908
1909
1910
1911
1912
1913
1914
1915
1916
1917
1918
1919
1920
1921
1922
1923
1924
1925
1926
1927
1928
1929
1930
1931
1932
1933
1934
1935
1936
1937
1938
1939
1940
1941
1942
1943
1944
1945
1946
1947
1948
1949
1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2036
2037
2038
2039
2040
2041
2042
2043
2044
2045
2046
2047
2048
2049
2050
2051
2052
2053
2054
2055
2056
2057
2058
2059
2060
2061