# STÄDTEBAULICHES KONZEPT

# ENTWÄSSERUNGSKONZEPT



### PLANZEICHENERLÄUTERUNG (§ 9 ABS. 7 BAUGB) ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO) SONSTIGES SONDERGEBIET (SO), HIER: SENIORENRESIDENZ (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO) HÖHE BAULICHER ANLAGEN: HIER: ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTI ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO) GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO) ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO) OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO) ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO) (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO) UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE MIT IHREN St (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB) UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN / FLÄCHEN. DIE NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND: HIER: SCHUTZFLÄCHE BACHLAUF (§ 9 ABS. 1 NR.10 BAUGB) ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB) VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHER FUSSWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB) UNTERIRDISCHE ENTSORGUNGSLEITUNGEN: HIER: REGENWASSERKANAL, SCHMUTZWASSERKANAL, MISCHWASSERKANAL, VERROHRTER BACHLAUF (BESTAND) (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB) FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG; HIER: FLÄCHEN FÜR DIE ANLAGE EINER ENTWÄSSERUNGSMULDE (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB) PRIVATE GRÜNFLÄCHI (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB) JMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB) UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN. STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN HÖHENLAGE: HIER: EINGEMESSENE HÖHE GELÄNDE Ü. NN ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG Art der baulichen Höhe der bau-Nutzung lichen Anlage Grundflächenzahl Zahl der Vollge-schosse ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Bauweise

zulässig sind:

ZWECKBESTIMMUNG "SENIOREN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

I.V.M. § 18 BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

**RESIDENZ**"

Zulässig sind:

### TEIL B: TEXTTEIL FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB) ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1-14 BAUNVO 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) 5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE MIT IHREN Gem. § 4 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO . Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden L\u00e4den, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. der Flächen für Stellplätze zulässig. Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen. nicht zulässig sind: Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER . Gartenbaubetriebe WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDI Tankstellen. GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB 1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET,

max. 10 Wohnungen je Gebäude zulässig. Siehe Plan. Gem. § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung SCHUTZFLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung FREIZUHALTEN SIND / FLÄCHEN. DIE NUR "Seniorenresidenz" festgesetzt. EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND: HIER: SCHUTZFLÄCHE BACHLAUF . Seniorenresidenz mit max. 104 Pflegebetten in Ein-GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB und Zwei-Bett-Appartements, 2. dem Seniorenwohn- und -pflegeheim dienende und untergeordnete Aufenthalts-, Sozial, Geschäfts-, Gewässer sind zu beachten. Büro und Verwaltungsräume, Anlagen für die Pflege (z. B. Sanitäranlagen) 3. den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie insbesondere Gruppenbereiche, Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie, Ausstel-4. Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, Wellness, Massage sonstige Anwendungen sowie 5. Schank- und Speisewirtschaft (z. B. Bistro, Cafeteria den verrohrten Gewässerabschnitt.

Maßgebender oberer Bezugspunkt der Höhe für die baulichen und sonstigen Anlagen ist im Plangebiet die Gebäudeoberkante (GOK). Die maßgebenden oberen Bezugspunkte können den Nutzungsschablonen ent-ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

nommen werden. Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäude-

**ANSICHT NORD** 

oberkante etc.).

Die Gebäudeoberkante wird im Übrigen definiert durch den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut Die zulässige Gebäudeoberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule/ Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen Siehe Plan. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL

I.V.M. § 19 BAUNVO

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGE

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I.V.M. § 20 BAUNVO

I.V.M. § 22 BAUNVO

BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE

GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

I.V.M. § 23 BAUNVO

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) auf 0,4 und im Bereich des sonstigen Sondergebietes (SO) auf 0,45

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, . Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, 3. baulichen Anlagen unterhalb der

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, 14. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG; HIER: FLÄCHEN FÜR DIE ANLAGE EINER ENTWÄSSERUNGSMULDE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit 15. PRIVATE GRÜNFLÄCHE ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück

9. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

ENTSORGUNGSLEITUNGEN: HIER:

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

**ENTSORGUNGSLEITUNGEN; HIER:** 

**ENTSORGUNGSLEITUNGEN; HIER:** 

**ENTSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: VER-**

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

ROHRTER BACHLAUF (BESTAND)

16. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

LANDSCHAFT

ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR

ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND

SCHMUTZWASSERKANAL

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

REGENWASSERKANAL

10. UNTERIRDISCHE

I1. UNTERIRDISCHE

. UNTERIRDISCHE

13. UNTERIRDISCHE

MISCHWASSERKANAL

ZWECKBESTIMMUNG: HIER ÖFFENTLICHER

Entlang des Bauvorhabens wird ein straßenbegleiten-

Innerhalb der privaten Grünfläche werden zugleich

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.

1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen (vgl. Festsetzung Nr. 16

"Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und

zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft")

Gehölzerhalt / Gehölzschutz: Von Seiten des LBM

und der Kreisverwaltung wurde der Wunsch geäu-

Bert die Obstbaumreihe entlang der Straße "In

den Hopfengärten" als Puffer zwischen Fahrbahn

und Altersheim zu erhalten. Da sich die Baumreihe

innerhalb des prognostizierten Baufeldes befindet,

erscheint ein vollständiger Erhalt zunächst unrea

listisch. Im Zuge der Bauausführung ist zu prüfen,

inwieweit dies möglich ist. Ggfs. sind geeignete

Baumschutzmaßnahmen (Bauzaun, Rückschnitt,

ggfs. Stammschutz) durchzuführen. Die DIN 18

920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege (insb. Pkt.

3.5) der FLL sind zu beachten. Außerhalb der

geplanten Zufahrten sind alle Bäume, die im Zuge

der Baumaßnahme entfernt werden, nach

Abschluss der Baumaßnahme durch gleichwertige

Obstbäume (alte einheimische Sorten, Hochstämme

3xv, mB, STU 12-14) zu ersetzen. Auch alle ande-

ren randlichen Gehölze, insbesondere am westli-

chen Rand der Planungsfläche, sind mit entspre-

chenden Maßnahmen vor Beschädigungen zu

Für die 6 alten Hybridpappeln wird der Erhalt fest-

BBodSchG ist auf einen sparsamen, schonenden

und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten.

Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen

Vorschriften der DIN 18915 ("Vegetationstechnik

im Landschaftsbau — Bodenarbeiten") durchzu-

führen. Desweiteren sind die Vorgaben der DIN |

19639 (Bodenschutz bei der Planung und

Durchführung von Bauvorhaben) und der DIN

19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von

Bodenmaterial) bei der Bauausführung zu beach-

abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und

bei Bedarf an den zu begrünenden Freiflächen

wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden

sind an anderer Stelle zu verwerten. Der

Bodenabtrag ist grundsätzlich auf einen Zeitraum

nach längeren Trockenphasen bei ausreichend

abgetrocknetem Oberboden zu legen, jahreszeit-

lich typische Witterungsverläufe und

berücksichtigen. Falls Oberböden zwischengela-

gert werden, muss die Lagerfläche der Mieten

wasserdurchlässig sein, die Höhe der Mieten darf

2m nicht überschreiten. Die Mieten dürfen nicht

befahren oder als Lagerfläche genutzt werden.

Sollten die Oberbodenmieten länger als 2 Monate

lagern, werden diese mit einer Ansaat aus winter-

hartem und stark wasserzehrendem

Gründüngungssaatgut (z.B. Ölrettich oder

Phacelia) eingesät. Vor dem Oberbodenauftrag

sind Verdichtungen innerhalb des Baufeldes zu

beseitigen. Der Einbau und die Aufbringung von

Boden sollte nur bei trockener Witterung und aus-

reichend abgetrockneten Böden vorgenommen

werden. Auf die im Bebauungsplan als Hinweis

aufgeführten Sicherheitsvorkehrungen zum

Denkmalschutz wird an dieser Stelle verwiesen.

der Brut- und Setzzeiten: Die Rodung von Gehölzen

darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außer-

halb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 1

Fußwege und Stellplätze sollten mit versickerungs-

grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen und zur

Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständer

n. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist bei der bauli-

chen Umsetzung eine Umweltbaubegleitung durch

fachgerechten Umgangs mit Boden umfassen.

• Bewirtschaftung private Grünfläche: Die

Bewirtschaftung der Fläche ist im Rahmen eines

Nutzervertrages mit einem regionalen Landwirt

(nach Möglichkeit mit dem bisherigen

Ausgrenzung eines Gewässerrandstreifens (5

m auf der südlichen Seite und ca. 10 m bis zur

Grenze des Wohn- bzw. Sondergebietes auf

der nördlichen Seite) in insgesamt 4

und 2, siehe Umweltbericht) jeweils in 2-jäh-

Segmenten; Mahd alternierend (Segmente 1

• auf der verbleibenden Fläche: Mosaikmahd in

4 Teilflächen mit alternierendem Mahdregime:

auf zwei Teilflächen (A) frühe Erstmahd vor

dem vor 01.06., um dann exponierte

Blütenbestände des Wiesenknopfes zu entwi-

ckeln, dann späte Mahd nach dem 15.09.; auf

der zweiten Teilfläche (B) lediglich eine späte

Herbstmahd nach dem 15.09.; auf das

Zeitfenster zwischen dem 01.06. und 15.09.

darf auch bei ungünstigen

Witterungsbedingungen nicht ausgewichen

stets Abtransport des Mahdgutes aus der

• Schnitthöhe > 10 cm zum Schutz der

Bewirtschaftung der Flächen nur bei trocke-

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsvorgaben is

Das ehemalige derzeit brachliegende

Brunnengelände ist in die o. g. Maßnahmen

(Gewässerrandstreifen, Bewirtschaftung) einzube-

nem Wetter zur Vermeidung von

kein Walzen, Striegeln oder Schleppen

zu überwachen und zu dokumentieren.

ziehen. Die Zaunanlage ist zu entfernen.

Fläche, keine Mulchmahd

Verbot der Düngung

Wirtsameisennester

Bodenverdichtungen

rigen Abständen nach dem 15.09.

Bewirtschafter) sicherzustellen. Dabei gelten die

Das Aufgabenfeld soll ausdrücklich auch die

eine fachkundige Person vorzusehen.

folgenden Rahmenbedingungen:

Minimierung des Versiegelungsgrades: Geplante

Okologische Baubegleitung: Zur Umsetzung der

Oktober bis 28. Februar erfolgen.

fähigen Belägen angelegt werden.

Gehölzrodung und Baufeldvorbereitung außerhalb

Niederschlagshäufigkeiten sind bei der Planung zu

ten. Innerhalb des Baufeldes sind Oberböden

Bodenarbeiten: Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7

der Gehweg angelegt.

Siehe Plan

lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,6 im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie bis zu einer GRZ von 0,65 im Bereich des sonstigen Sondergebietes (SO) überschritten werden. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl die privaten Grünflächen als Teil des Baugrundstücks / Grundstücksfläche zu berücksichtigen. Der Grundstücksfläche i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO sind

Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen. Gemeinschaftsanlagen sind private Anlagen, die einem begrenzten Kreis von Grundstückseigentümern gehören , die durch die gemeinsame Errichtung und Unterhaltung einer Verpflichtung aus gesetzlichen Vorschriften nachkommen (z. B. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze).

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs.

BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

Es wird eine offene Bauweise innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es wird eine abweichende Bauweise im sonstigen

Sondergebiet; hier: Seniorenresidenz festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (z. B. Terrassen, Wege, Müllsammelplätze, Fahrradstellanlagen). Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Im Bereich des sonstigen Sondergebietes (SO) sind Stellplätze sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten

Flächen für Stellplätze zulässig. PKW-Stellplätze für behinderte Personen. Fahrradstellplätze, Zugänge, Wege, Rampen, Zufahrten, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, Anleiterflächen und weitere Erschließungselemente sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Nebenanlagen und Stellplätze sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind hierbei ausschließlich

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind

Die wasserrechtlichen Ge- und Verbote (v. a. § 36 WHG i. V. m. § 76 LWG) sowie die Bewirtschaftungsziele für Gem. § 31 LWG Rheinland-Pfalz bedürfen die Errichtung,

der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind der Genehmigung. Auffüllungen im 10-m-Bereich des Gewässers bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Anlagengenehmigung gem.§ 36 WHG i.V.m. § 31 Landeswassergesetz. Zuständige Wasserbehörde ist die Kreisverwaltung Donnersbergkreis. Der 10 m Bereich gilt ebenso für

Zu genehmigungspflichtigen Anlagen gehören auch /eränderungen der Bodenoberfläche. Bei einem Hochwasserereignis in dem Gewässer bei

Versagen oder Überlastung der Verrohrung kann es zu einem Aufstau von Wasser südlich der geplanten Bebauung kommen. Die SGD Süd empfiehlt, dies in der Planung zu berücksichtigen (bspw. keine Unterkellerung, ggf. Rückstausicherung, Höhe der

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind am östlichen Ortseingang geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen durch Einbauten vorzusehen.

Quelle: Römerhaus Bauträger GmbH, Schifferstadt; Stand: 05.10.2022; ohne Maßstab

ANSICHT SÜD

17. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A I. V. M. § 9 ABS. 1 NR. Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum

1. oder 2. Ordnung (Pflanzqualität: 3 xv., Stu 16/18) in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden. Zur Eingrünung

sind je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm / Stammbusch oder alternativ mind. 5 standortgerechte einheimische Sträucher zu pflanzen. Für die Hochstämme können folgende Arten verwen det werden:

Hainbuche (Carpinus betulus)

Vogelkirsche (Prunus avium),

Walnuss (Juglans regia),

Stiel-/Trauben-Eiche (Quercus robur/petraea),

Winter/Sommerlinde (Tilia cordata/platyphyllos)

Ahorn (Acer pseudoplatanus/platanoides/campes-

Das Allgemeine Wohngebiet ist gegenüber dem

Außenbereich am Ostrand durch eine Grünstruktur

(Hecke aus naturraumtypischen Arten oder Baum-

reihe) abzupflanzen. Es ist eine Hecke aus heimischen,

standorttypischen Straucharten (z.B. ein- bzw. zweig-

riffliger Weißdorn, Schlehe, Hasel, Feldahorn, Str. 2xv

60-100, Pflanzabstand 1.50 m x 1.50 m) anzupflan-

zen oder eine Pflanzung von Alleebaum-Hochstäm-

Stand STU mind. 16-18, Pflanzabstand 12-15m).

Bei allen Pflanzungen sind die Empfehlungen de

FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1

Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015,

Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen,

Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauwei-

sen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Güte-

die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 - Vegeta-

tionstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanz-

Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu sichern

Flachdächer von Hauptgebäuden sind mit einer Sub-

stratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv

zu begrünen. Eine Nutzung als Dachgarten ist zuläs-

sig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, wel-

ches das dauerhafte und vitale Wachstum von Grä-

sern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch

während länger anhaltender Hitze- und Trockenheits-

perioden gewährleistet. Das Anwachsen ist in einem

zeitlich angemessenen Abstand zu kontrollieren und

bei Misserfolg sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Ein externer Ausgleich ist zur Kompensation des

errechneten Bilanzdefizites im Sinne der

Eingriffsregelung und als funktionaler Ausgleich zur

Die genauen Maßnahmenbeschreibungen sind dem

Kohärenzsicherung des FFH-LRT 6510 erforderlich.

und Ausfälle durch gleichartige Exemplare zu erset-

arbeiten) zu beachten.

bestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie

men mit hoher Pflanzqualität (3xv aus extra weitem

Normen, Richtlinien

gemeinde Winnweiler möglich

• Entlang der K 4 gilt bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die absolute Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG/§ 22 LStrG (15 m. gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 4). Die Bauverbotszone wird außer Kraft gesetzt, wenn eine spätere Erschließung im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens gewährleistet ist.

Boden und Baugrund • Die einschlägigen, DIN-Normen wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu be-

• Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bo

Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen, sollten diese auf ihre Umweltauswirkungen (Gefährdungspfade Boden, Wasser, • Sofern die Ausgleichsmaßnahmen den Einsatz von schweren Geräten erfordern, sollte hierzu eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen.

tungsbereich des Bebauungsplanes in einem Gebiet, in dem bereits Massenbewegungen vorgekommen sind. Weitere Informationen hierzu und zu evtl. durch Massenbewegungen o. ä. hervorgerufene Gefährdungen (z. B. Standsicherheitsprobleme) liegen der SGD Süd nicht vor. Aufgrund der genannten Gegebenheiten empfiehlt das LGB dringend die Erstellung eines Baugrundgutach

tens einschließlich der Prüfung der Stauwassereinflüsse, Hangstabilität und Tragfähigkeit.

gewiesenen Parkflächen muss eine lichte Breite der Restfahrbahn von 3,50 m (Lichtraumprofil beachten) vorhanden sein. Die geplanten Einmündungen sind so auszubilden, dass ein Befahren für Feuerwehrfahrzeuge gemäß der genannten Richtlinie möglich ist.

sind nicht zulässig. Die Planung muss ausreichend Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr bereithalten. Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 (Fußbodenhöhe ≤ 7 m über der mittleren Geländehöhe) können

Löschwasserbedarf: Neben der Zahl der Vollgeschosse (N = 2) ist auch die Geschossflächenzahl zu beachten. Hieraus ergibt sich

Umweltbericht zu entnehmen. Größe pot. Maßnahmen/ n<sup>2</sup>]<sup>22</sup> Entwicklungsziele

Obstwiesenbrache (Brennessel- 2.080 Wiederaufnahme der herden, Brombeerverbuschung) Grünlandnutzung/FFH-LRT 3.380 Aufgabe der Lagernutzung, Wiesenbrache im Wald 2-schürige Mahd 2291 bis Feuchtgrünland, -brache 4.322 entfällt Nordpfälzer Gehrweiler 716 Mähweide 13.103 Extensivierung Beweidung bzw. Mahdregime/FFH-LR Nordpfälzer Rockenhausen 2858, 2860 mäßig gedüngtes Grünland 9.15523 Extensivierung, Einstellen Düngung/FFH-LRT 6510

Siehe Plan.

). GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

18. KOMPENSATIONSMASSNAHME

GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LWG UND LBAUO

**Abwasserbeseitigung** (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57-63 Landeswassergesetz) Die entwässerungstechnische Erschließung hat im Trennsystem zu erfolgen:

Regenwasserentwässerung Die Regenentwässerung hat durch Einleitung in das Gewässer zu erfolgen. Hierzu sind die Niederschlag abflüsse zu sammeln und der Topografie folgend westlich der Entwicklungsfläche in einem zentralen Regenrückhaltebecken zurückzuhalten. Der Abfluss zum Gewässer ist nach dem Drosselschacht in einer natürlichen flachen Mulde zu führen und strömungsgünstig an das Gewässer anzubinden. Schmutzwasserentwässerung

Die Schmutzwässer sind zu sammeln und an den Mischwasserkanal in der Straße "An den Hopfengärten (K4) anzuschließen. **Örtliche Bauvorschriften** (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

Je 8 Betten im Seniorenwohn- und -pflegeheim ist ein PKW-Stellplatz nachzuweisen, mind. jedoch 3 Je Wohneinheit innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind 2 PKW-Stellplätze (inkl. Besucher-

parkplätze) nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze müssen dabei innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nachgewiesen werden. Dachform, Dacheindeckung: Als Dachform sind Satteldächer, flachgeneigte Satteldächer und Flachdächer zu lässig. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf geneigten Dächern sind nur in der gleichen Neigung wie die dazugehörige Dachfläche zulässig.

Fassadengestaltung: Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein und Holzverkleidungen zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig. Eine Fassadenbegrünung ist ausdrücklich erlaubt.

 Einfriedungen: Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen (Zäune, Hecken, etc.) bis zu einer Gesamthöh von 1,20 m grundsätzlich zulässig. Zudem sind im Bereich von Standflächen für Abfallbehälter Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von max. 2,00 m zulässig. Zufahrtsbereiche sind freizuhalten. Sämtliche Einfriedungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm aufweisen, damit keine Barrierer für Kleinsäuger entstehen.

• Freiflächengestaltung: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splittabdeckungen für z.B. trockenresistente und insekten-

Sonstiges: Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhausen oder sichtgeschützt anzuordnen. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (z. B. Photovoltaik-Anlagen) sind innerhalb des Plangebietes allge-

freundliche Beete oder Gartenanlagen ohne zusätzliches Vlies und Folie sind erlaubt

Quelle: Römerhaus Bauträger GmbH, Schifferstadt; Stand: 05.10.2022; ohne Maßstab

• Der ZWW hat in 400 m Luftlinie Entfernung zu der Brunnenanlage im Plangebiet einen Notbrunnen, der fü eine Wasserversorgung der Bevölkerung im Krisenfall aufrechterhalten wird. Falls im Bebauungsgebiet tiefere Erdbohrungen geplant werden, empfiehlt der Zweckverband Wasserversorgung Westpfalz die entsprechen den zuständigen Behörden mit einzubinden. Bei Erdwärmebohrungen sollten entsprechende Vorkehrunger getroffen werden, um eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen.

## HINWEISE

Hochwasserschutz / Starkregen Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücks gestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

• Die geplante Seniorenresidenz befindet sich teilweise in einem Sturzflutentstehungsgebiet was zu Flutlinien aus nördlicher und östlicher Richtung führen kann. Ebenfalls kann eine gewässerseitige Überflutung entlang der Tiefenlinie entstehen. Das Vorhaben muss dem Überflutungsrisiko durch eine hochwasserangepasste Be bauung gerecht werden. Flutkorridore sind beizubehalten bzw. anzupassen. Dabei ist darauf zu achten, dass keine Betroffenheiten Dritter entstehen.

• Die Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien ist in der Verbandsgemeindeverwaltung der Verbands

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

denveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt (nachsorgender Bodenschutz). Sofern Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B.

Gemäß der Rutschungsdatenbank des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) befindet sich der Gel-

beachten und umzusetzen. Die geplante Erschließungsfläche ist entsprechend auszubilden. Die Kurvenradien

sind für die Straßen- und Wegeführung zu beachten und einzuhalten. Im Bereich von Parkbuchten und aus-

Für die Zufahrt zu den baulichen Anlagen ist die Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr" i.Vm. DIN 14090 zu

Die erforderlichen Kurvenradien für die Feuerwehr sind auf den gesamten geplanten Straßenverlauf anzu-Die Kurvenradien sind für die Straßenführung zu beachten und einzuhalten. Stichstraßen von mehr als 50 m

(tragbare) Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen.

Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W405 (DVGW = Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) ist der Löschwasserbedarf mit mind. 96 m3/h über die Dauer von 2 Stunden anzusetzen und schriftlich nachzu

ab einer Geschossflächenzahl von > 0.3 bis  $\le 0.7$  ein Löschwasserbedarf von mindestens 96 m3/h über die

Dauer von 2 Stunden. Die Abstände zwischen zwei Hydranten darf nicht mehr als 150 m Straßenlänge (Abwicklung bzw. Lauflinie) betragen. Der maximale Abstand zwischen Gebäude und Hydrant darf 75 m (Abwicklung) nicht überschreiten Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Überflurhydranten (DIN EN 14384) ist der Vorzug zu geben. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen. Bei der o.g. Wasserentnahme darf der Betriebsdruck von 1,5 bar nicht unterschritten werden.

Aufgrund der Hygieneanforderungen der Trinkwasserverordnung können sich Rohrquerschnitte und Mengen ergeben, die nicht ausreichen, um die vorgenannten Löschwassermengen aus dem Rohrnetz zur Verfügung zu stellen. Sofern dies zutrifft, sind geeignete Möglichkeiten zur Löschwasserversorgung und -entnahme her-

• In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich bislang keine archäologie

unverzüglich zu informieren.

Landesbetrieb Mobilität

Baumaßnahmen zu unterrichten.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

**Zweckverband Wasserversorgung Westpfalz** 

den) zu treffen.

immobilien/Verlegung\_von\_Leitungen-1197952.

gische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden: 1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBL,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBI. 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 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 angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie eir angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Fir-

men, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Die Direktion Landesarchäologie ist an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäle (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planie-

magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

• Vom Träger der Straßenbaulast der K 4 können keine Immissionsschutzmaßnahmen gefordert werden.

• Alle Anschlüsse des Plangebietes an die Kreisstraße K 4 sind gemäß Richtlinie zu planen; um eine ausreichen-

• Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Ins-

anlagen und nichtverformbare Hindernisse (Bäume, Masten, Mauern) in Straßennähe nicht erlaubt.

• Die Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Gas-Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten sind zu beachten.

gewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

hang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammen-

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitun

eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

de Sicht sicherzustellen sind die Sichtdreiecke in diesem Bereich von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

rungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz. Deutsche Bahn AG

weiler hat in seiner Sitzung am 31.05.2023 den überarbeiteten Entwurf gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplane • Die geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen "Fischerhüttwiesen" beschlossen (§ 3 Abs. 2 auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft-

aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht und 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsdem Entwässerungskonzept, hat in der Zeit vom folgen des § 24 Abs. 6 GemO hingewiesen wor-03.07.2023 bis einschließlich 17.07.2023 erneut und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem plan "Fischerhüttwiesen", bestehend aus der | Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Hinweis, dass Stellungnahmen während der Aus- Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin. legungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben wer-Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu

den können, dass nicht fristgerecht abgegebene den DB Liegenschaften ist der Deutschen Bahn AG nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann allerdings Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 23.06.2023 ortsüblich bekannt ge-Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen macht (§ 3 Abs. 2 BauGB). o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu sind online zu finden unter: https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden Der Ortsbürgermeister mit Schreiben vom 23.06.2023 von der erneuten

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen • Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998

des Bebauungsplanes gelten u. a. folgende Gesetze (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7

chung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634), • Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar

vom 04. Januar 2023 (BGBI. I Nr. 6) (Verfahren), 1994 (GVBI. S. 153), zuletzt geändert durch Arti-

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes kel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBI. S

vom 12. Juli 2023 (BGBI. 2023 | Nr. 184) (Sat- 21) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 2

kanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I • Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom

S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Ge- 24. November 1998 (GVBI. 365), zuletzt geändert

setzes vom 04. Januar 2023 (BGBI. I Nr. 6) (Verdurch das Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBI.

setzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleit- turschutzgesetz - LNatSchG -) in der Fassung der

pläne und die Darstellung des Planinhalts (Plan-Bekanntmachung vom 06. Oktober 2015 (GVBI

1990 (BGBI. I S. 58), zuletzt geändert durch Arti- setzes vom 26. Juni 2020 (GVBI. S. 287).

VERFAHRENSVERMERKE

• Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Winn- Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB und

• Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustel- gingen seitens der Behörden und der sonstigen

nes "Fischerhüttwiesen" beschlossen (§ 2 Abs. 1 nahme eingeräum

weiler hat am 24.08.2020 die Einleitung des § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen

Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungspla- wurde eine Frist bis 17.07.2023 zur Stellung-

zeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Ge-

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntma-

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Be- (Satzung).

fahren), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Ge- S. 403).

kel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.

Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch

Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Was-

(BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1

des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBI. I Nr. 5)

(Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 5 des

Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.

len, wurde am 12.05.2021 ortsüblich bekanntge-

• Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Unter-

richtung in der Zeit vom 21.05.2021 bis ein-

schließlich 21.06.2021 frühzeitig beteiligt (§ 3

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung

berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom

03.05.2021 frühzeitig beteiligt und demgemäß

von der Planung unterrichtet und um Äußerung

auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang

und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach

§ 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) aufgefordert (§ 4

Abs. 1 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Winnwei-

ler hat in seiner Sitzung am 20.10.2022 den Ent-

wurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des

• Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend

aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil

(Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht und

dem Entwässerungskonzept, hat in der Zeit vom

24.11.2022 bis einschließlich 27.12.2022 öffent-

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem

Hinweis, dass Stellungnahmen während der Aus-

legungsfrist von jedermann schriftlich, per Email

oder zur Niederschrift abgegeben werden kön-

nen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellung-

nahmen bei der Beschlussfassung über den Be-

bauungsplan unberücksichtigt bleiben können,

am 16.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange sowie die Nachbargemeinden wur-

den mit Schreiben vom 16.11.2022 von der

Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB,

§ 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ih-

nen wurde eine Frist bis zum 27.12.2022 zur

Während der öffentlichen Auslegung gingen sei-

tens der Behörden und der sonstigen Träger öf-

fentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie

Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und

Nach der Beteiligung wurde der Entwurf des Be-

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Winn-

bauungsplans nochmals überarbeitet und er-

der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein.

Anregungen erfolgte durch den Ortsgemeinderat Winnweiler, den \_\_\_.\_\_.

Stellungnahme eingeräumt

am 23.02.2023.

lich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Bebauungsplanes "Fischerhüttwiesen" beschlos- Der Ortsbürgermeister

21.06.2021 zur Stellungnahme eingeräumt.

sen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

macht (§ 2 Abs.1 BauGB).

serhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009

(BGBI. I S. 2240).

176) (Satzung).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S

des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesna

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Lan

vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).

(GVBl. S. 543).

deswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Be-

kanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127),

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fas-

sung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005

(GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5

des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBI. S. 287).

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) in

der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März

1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Arti-

kel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021

• Während der erneuten öffentlichen Auslegung

Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbar-

gemeinden und der Bürgerinnen und Bürger

Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Ab-

wägung der vorgebrachten Bedenken und Anre-

gungen erfolgte durch den Ortsgemeinderat am

Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Winn-

weiler hat am 27.07.2023 den Bebauungsplan

Fischerhüttwiesen" als Satzung beschlossen

(§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht

aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil

(Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht und

stehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem

extteil (Teil B), der Begründung, dem Umweltbe-

richt und dem Entwässerungskonzept, wurde von

der Kreisverwaltung Donnersbergkreis genehmigt.

Kirchheimbolanden, den \_\_\_.\_\_.

Die Kreisverwaltung Donnersbergkreis

hiermit als Satzung ausgefertigt

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_

ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).

In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit

der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die

Geltendmachung der Verletzung von Vorschrif-

ten sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215

BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der

Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungs-

sowie der Begründung mit zusammenfassender

Erklärung, dem Umweltbericht und dem Entwäs-

serungskonzept in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Winnweiler, den \_\_\_.\_\_.

Der Bebauungsplan "Fischerhüttwiesen" wird

haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Winnweiler, den \_\_\_.\_\_.

7.07.2023. Das Ergebnis wurde denjenigen, die

Fischerhüttwiesen besondere sind verkehrssicherheitsrelevante Beeinträchtigungen der Straße durch Lichtimmissionen, Werbe-Bebauungsplan in der Verbandsgemeinde Winnweiler, Ortsgemeinde Winnweiler • Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen: Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht aus-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 gen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwän-• Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag, um

> Bearbeitet im Auftrag der Römerhaus Bauträger GmbH Hofstückstraße 26 67105 Schifferstadt Stand der Planung: 20.07.2023

Maßstab 1:1.000 im Original; Verkleinerung ohne M

Dipl.-Ing. Sarah End

Ohne Maßstab; Quelle: @GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2020), LVC

Geschäftsführer:

Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70 email: info@kernplan.de Dipl.-Ing. Hugo Kern

Gesellschaft für Städtebau und

Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen