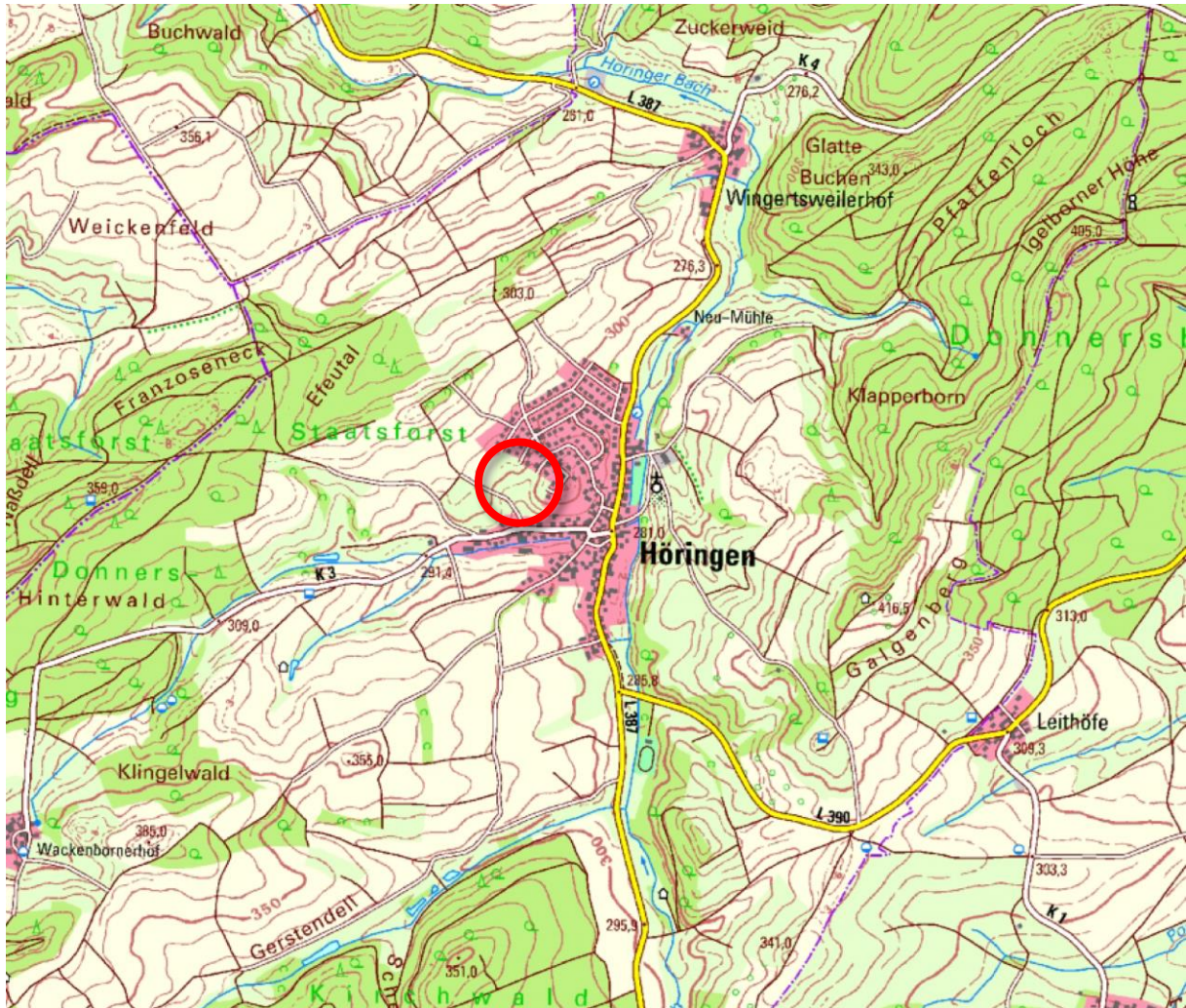


Ortsgemeinde Höringen

Bebauungsplanentwurf

„Heckwiese Wohnpark 2020“



Textliche Festsetzungen

Stand: 12.05.2017

(Entwurf)

Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Bürger und die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH, Kaiserslautern
Dipl. Ing. H. W. Schlunz / B. Sc. K. Söhn

WVE
GmbH
Kaiserslautern

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert Artikel 6 vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1422) m.W.v. 24.10.2015
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994, §§ 12 und 67 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258) m.W.v. 01.01.2017
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), letzte berücksichtigte Änderung: § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749) m.W.v. 07.12.2016
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2017 (BGBl.- I S. 626) m.W.w. 05.04.2017
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG -**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.Juli 2015 (GVBl. S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 85 und 88 geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383) m.W.v. 30.07.2015
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Heckwiese Wohnpark 2020“; OG Höringen

Fassung für die Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S.245)
- **Landesstraßengesetz** (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), § 32 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), §§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2017 (BGBl. I S. 567)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-1 vom Juli 2016
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBL. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503)
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): **Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003

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

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

1.1 WA (Allgemeines Wohngebiet; § 4 BauNVO)

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

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

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

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

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

2.1 Grund und Geschossflächenzahl

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

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahren,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück

lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

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

2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

2.3 Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

Bezugspunkt für die Traufhöhen ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen im Schnittpunkt der Grundstücksgrenze und der Begrenzungslinie der angrenzenden Verkehrsfläche (Straße/Fußweg). Für die Festsetzungen THb und Tht gilt, dass die Traufhöhen auf der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite die festgesetzte Traufhöhen in ihrer absoluten Höhe nicht überschreiten darf (vgl. Einschrieb zu Nutzungsschablonen im Planteil).

3. Bauweise

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

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

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt. Die Bautiefe und Abstände zu den Verkehrs- und sonstigen Flächen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze zugelassen werden, sofern ein Mindestabstand von 5,0 m zur

Straßenbegrenzungslinie eingehalten, bei seitlicher Anordnung ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze bzw. Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

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

Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

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

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

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

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt sein.

Für ggf. erforderlich werdende Leitungen außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind die entsprechende, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu sichern.

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

Die nicht behandlungsbedürftigen Oberflächenwässer von Dachflächen und sonstigen privaten abflusswirksamen Flächen sind, soweit möglich, auf den jeweiligen Grundstücken über Mulden und Senken über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Die Rückhaltung kann auch durch Zisternen erfolgen, wenn eine regelmäßige Entleerung entweder als Brauchwasser oder Versickerung sichergestellt ist. Grundsätzlich ist auch eine Kombination der verschiedenen Rückhalte- und Versickerungsanlagen zulässig. Die Notüberläufe aus Regenrückhalte- und Versickerungsanlagen sind an die öffentliche Regenwassersysteme anzuschließen. Auf den privaten Grundstücken ist ein Rückhaltevolumen von 50l/ m² abflusswirksamer Fläche herzustellen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Auf den festgesetzten Grundstücksflächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, zu dulden. Insbesondere auch die Rückenstütze von Straßenbegrenzungssteinen und der Straßenbeleuchtung.

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

1. Dächer

1.1 Dachform

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

Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

1.2 Dachneigung

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

1.3 Dacheindeckung

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

1.4 Dachaufbauten

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

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

2. Einfriedungen

Zur Schutz der privaten Freiflächen ist die Errichtung von Einfriedungen zulässig, wenn diese eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Gemauerte, betonierte oder mit Fertigbauteilen errichtete Elemente dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Diese Elemente sind zu verputzen, mit Natursteinen zu verblenden oder mit sonstigen natürlichen Materialien zu verkleiden. An Grundstücksseiten, die öffentlichen Flächen, insbesondere Straßen zugewandt sind, ist die Verwendung von Maschendraht unzulässig. Auf die Verwendbarkeit von Hecken, Sträuchern und Staketenzäune zur Grundstückseinfriedung wird besonders hingewiesen.

3. Stützmauern

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

4. Außenwandflächen

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

5. Befestigung von Freiflächen

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

6. Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

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

7. Stellplätze für Abfallbehälter

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

B HINWEISE

1. Kulturdenkmäler

Gemäß § 17 DSchG - Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden. Beim Antreffen archäologischer Funde ist dem Landesamt ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen einzuräumen.

In Bezug auf die Erschließung des Gebietes ist darauf hinzuweisen:

- 1.1 Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Direktion Landesarchäologie, Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit die Direktion Landesarchäologie, Speyer diese, sofern notwendig, überwachen kann.
- 1.2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 23. März 1978, in der aktuellen Fassung, hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- 1.3 Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie, Speyer. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

2. Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

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

3. Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des §§ 62, 63 Wasserhaushaltsgesetz (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) in Verbindung mit § 20 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die „Landesverordnung über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (Anlagenverordnung – VawS) vom 1. Februar 1996, zuletzt geändert am 25. Februar 2010, GVBl. S. 52 wird hingewiesen. Das einschlägige technische Regelwerk ist zu beachten.

4. Baugrund

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

5. Ausgleich der Wasserführung

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

6. Grundwasserverhältnisse

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.

7. Versorgungsleitungen/ Elektrizität/ 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 Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Die von der Erschließung berührten Behörden sind zur Abstimmung der technischen Belange im Rahmen der Ausführungsplanung zu beteiligen.

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.

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 (Leitungen) soll ein Mindestanstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistungen 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.

8. 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.

9. 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.

10. Brandschutz/ Trinkwasserversorgung

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

Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß §13 Trinkwasserverordnung dem Ref. Gesundheitswesen der KV Donnersbergkreis (4 Tage vorher) anzuzeigen.

11. Verkehrserschließung

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

12. Sonstige Unklarheiten

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

13. Radon

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

14. Artenliste Bepflanzung

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

Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung	
Mindestgröße:	Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume einschließlich Schalenobst	

Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung	
Mindestgröße:	Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm Heister, Höhe 150-200 cm
Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenauswahl der Strauchpflanzungen	
Mindestgröße:	2x verpflanzt, 3-5 Tr. Höhe: 60 - 100 cm
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball