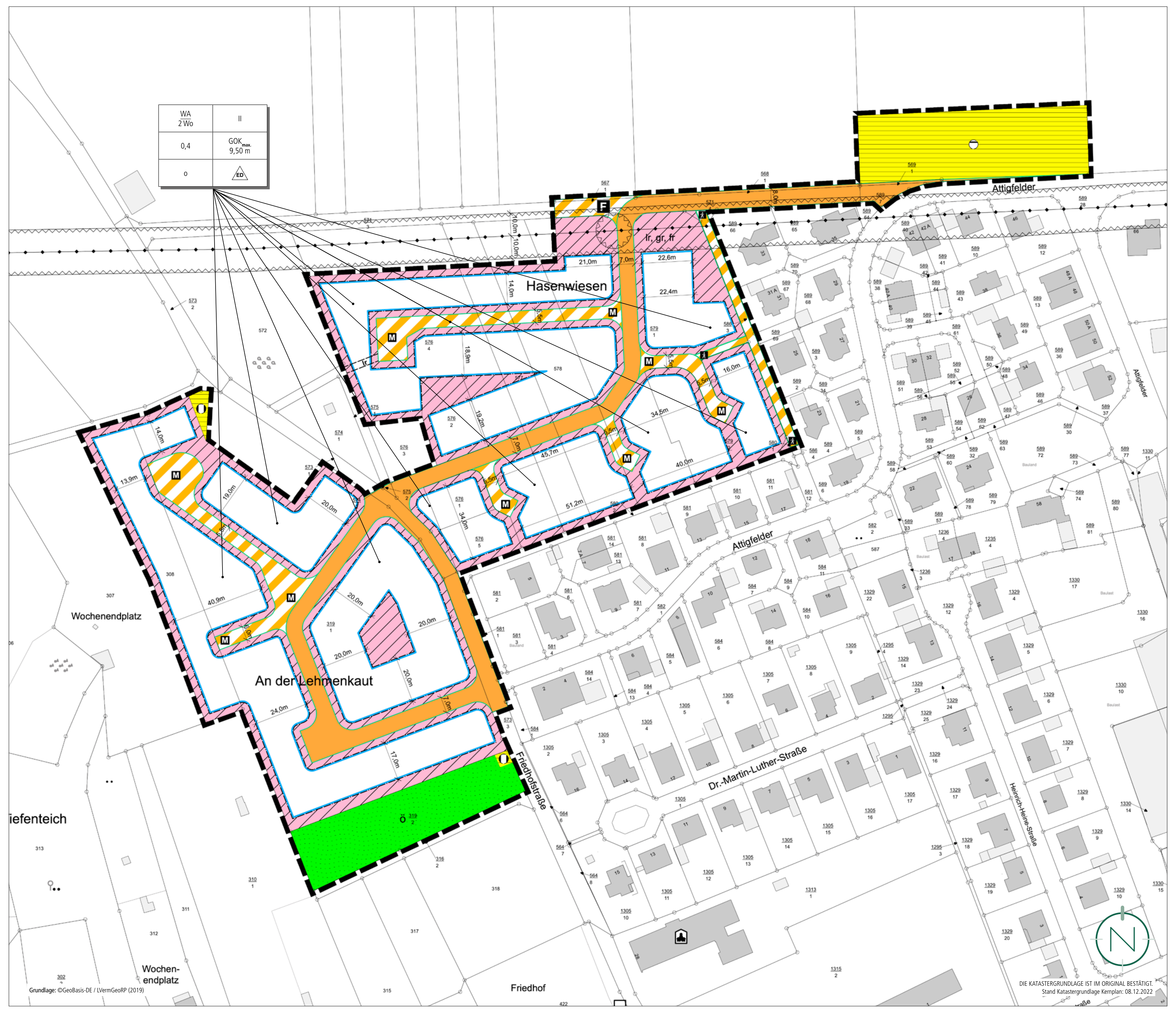
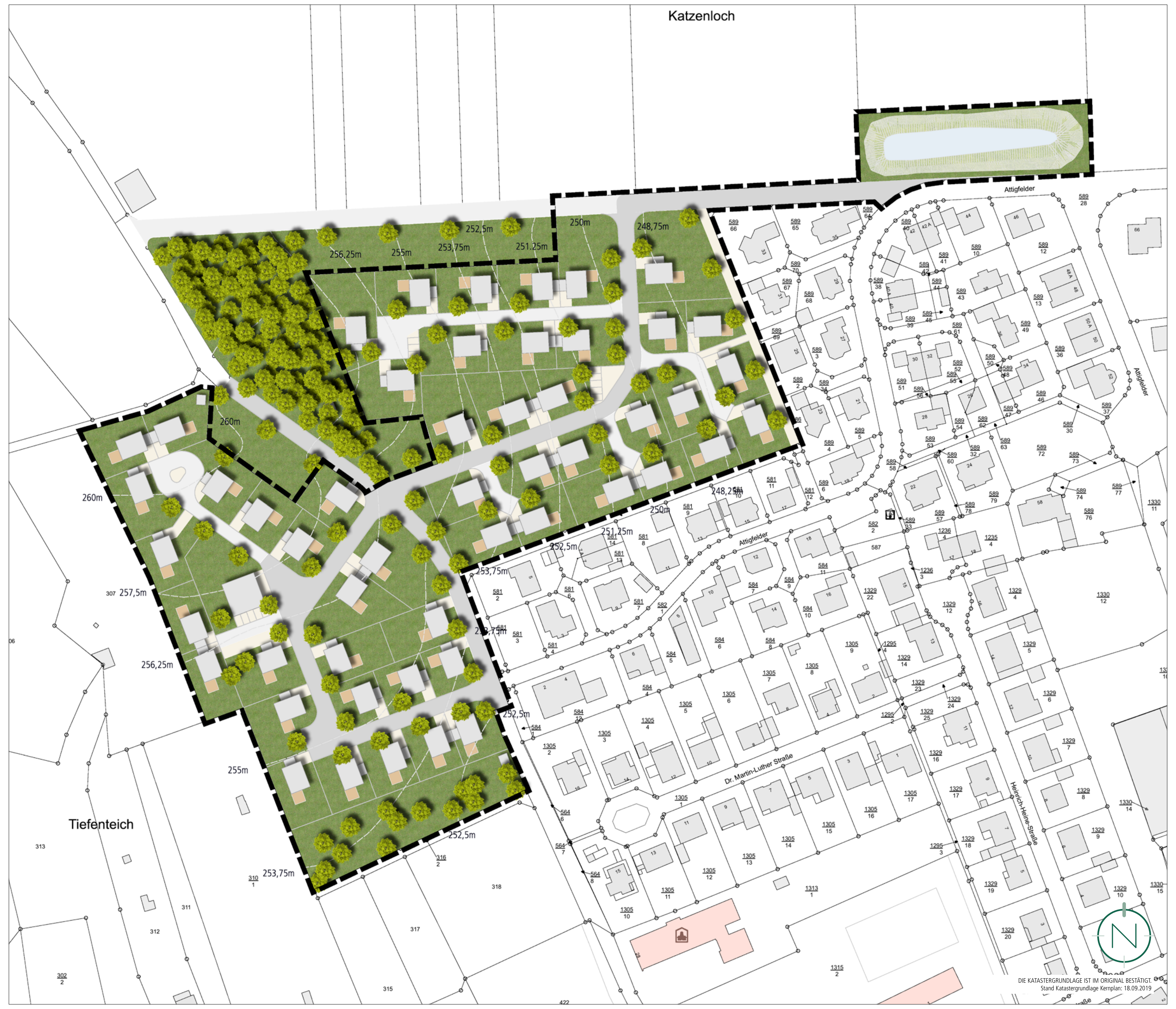
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Grundlage: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2019)

DIE KATASTERGRUNDLAGE IST IM ORIGINAL BESTÄTIGT.
Stand Katastergrundlage Kernplan: 08.12.2022

STÄDTEBAULICHES KONZEPT



DIE KATASTERGRUNDLAGE IST IM ORIGINAL BESTÄTIGT.
Stand Katastergrundlage Kernplan: 18.09.2019

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

▬ ▬	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
GOK_{MAX} = 9,5 m	HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS) (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
o	OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
ED	BAUWEISE/ HAUSFORM; HIER: EINZEL- UND DOPPELHÄUSER (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
▬ · ▬	BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
2 WO	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
⊠	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE BZW. NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBARE FLÄCHEN; HIER: SCHUTZSTREIFEN 20-KV-FREILEITUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)
🟧	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
M	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
F	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER FELDWIRTSCHAFTSWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
🚶	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSWEGE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
🟨	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; HIER: ZENTRALE KALTES NAHWÄRMENETZ (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)
🟨	FLÄCHE FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG; HIER: REGENRÜCKHALTEBECKEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)
—•—•—	OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN, HIER: 20-KV-FREILEITUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
Ö	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
lr	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
lr,gr,fr	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
——	VORGESCHLAGENE PARZELLIERUNG
— — —	HÖHENLINIEN
Baugebiet Wohnungen je Wohngebäude / Vollgeschosse GRZ / Höhe baulicher Anlagen Bauweise / Hausform/ Bauweise	ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 BAUNVO

Siehe Plan.

ALLGEMEINES WOHNGEBIET gem. § 4 BauNVO

zulässig sind: gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind: Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO und gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden.

nicht zulässig sind: Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Anlagen für sportliche Zwecke

Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Oberkante überschritten werden.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Länge der Baukörper darf 30 m nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.
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.

Dies gilt auch für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Davon ausgenommen sind bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. (s. ergänzend auch Festsetzung zu den Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports)

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE BZW. NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBARE SCHUTZFLÄCHEN; HIER: SCHUTZSTREIFEN 20-KV-FREILEITUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.
Der Schutzabstand zur Starkstromfreileitung beträgt insgesamt 20 m, jeweils 10 m beidseitig der Leitungsachse gemessen. Die Herstellung / Änderung baulicher Anlagen und Nebenanlagen im Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung ist nicht zulässig.

Ebenfalls sind Erdaufschüttungen und die dauerhafte Lagerung von Material im Schutzstreifen nicht zulässig. Innerhalb der Schutzstreifen der Freileitung ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen innerhalb des Schutzstreifens ist grundsätzlich zulässig. Sollte eine Anpflanzung von Bäumen zwingend erforderlich sein, sind diese mit der Leitungsträger abzustimmen und bedürfen dessen Zustimmung.

Zur Sicherung des Maststandortes der 20-kV-Starkstromfreileitung ist um den Mastmittelpunkt ein Freihaltebereich mit einem Radius von 8 m festgesetzt. In diesem Freihaltebereich besteht Bauverbot. Die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen ist nicht zulässig.

Der Maststandort der 20-kV-Freileitung muss jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt von mindestens 4,0 m auch für schwere Baustellenfahrzeuge jederzeit zu gewährleisten. In diesem Bereich sind auch alle leitungsgefährdenden Maßnahmen unzulässig. Als leitungsgefährdend gelten hier insbesondere die Errichtung von Gebäuden / sonstigen baulichen Anlagen, Auffüllungen, Abgrabungen oder Anpflanzungen sowie alle über- und unterirdische Verrichtungen, welche die Zugänglichkeit des Mastes einschränken oder dessen Standsicherheit beeinflussen.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, UND CARPORTS
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.
Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Abstandsflächen nach Landesrecht zulässig.

Im Plangebiet sind je Wohneinheit 2 Stellplätze für PKW (auch Garagen, Carports) auf den Privatgrundstücken zu errichten. Zwischen Garagen / Carports und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Davor sind Stellplätze, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig.

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Im Plangebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

8. STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

9. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Die Regelbreite wird mit 5,50 m festgesetzt.

10. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FELDWIRTSCHAFTSWEG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

11. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSWEGE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

12. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; HIER: ZENTRALE KALTES NAHWÄRMENETZ
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB

Siehe Plan.

13. FLÄCHE FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG; HIER: REGENRÜCKHALTEBECKEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB

Siehe Plan.

14. VERSORGUNGSFLÄCHEN / -ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB I.V.M. § 14 ABS. 2 BAUNVO

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

15. OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG; HIER: 20-KV-FREILEITUNG
GEM. § 9 ABS.1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.
Der Verlauf der 20-kV-Freileitung der Pfalzwerke Netz AG wird gem. ihrer Lage als oberirdische Versorgungsleitung in den Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt

16. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
GEM. § 9 ABS.1 NR. 13 i. V. m. Nr. 21 BAUGB

Siehe Plan.
Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bestehende 20-kV-Freileitung wird zugunsten des Betreibers ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte 20-kV-Freileitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.
In Verlängerung des nördlichen Wendehammers wird ein Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers festgesetzt (Ringschluss Wasserleitung und Kalte Nahwärme).

17. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

18. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Siehe Plan.
V 2 Ö/P
Verwendung von insektenfreundlichen Lampen (z.B. LED-Lampen mit geeignetem Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) für Straßen- und Außenbeleuchtung im gesamten Plangebiet. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

M 5 Ö
Die geplante Niederschlagswasser-Rückhaltefläche sowie die Böschungen der angrenzenden Mulde sind zur Einbindung in das Ortsbild mit einer krautreichen, gebietsheimischen und zertifizierten Regio-Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 30 %) zu Vegetationsflächen zu entwickeln. Eine Andeckung der Sohle mit Oberboden sollte zur Vermeidung eines zusätzlichen Nährstoffeintrags in den Vorfluter unterbleiben oder in nur geringer Mächtigkeit (5-10 cm Einbaustärke) erfolgen.

Die Randbereiche bzw. die Böschungsflächen oberhalb der Wasserspiegellinie sind, soweit betriebstechnisch möglich, truppweise mit standortgerechten und gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Anzustreben ist eine Bepflanzung von mind. 5 % der Gesamtfläche der Retentionsanlage. Als Trupp gilt eine Strauchgruppe von mind. 2-3 Sträuchern.

Die Konkretisierung der Pflanzstandorte sowie der Arten ist in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken der Ausführungsplanung zu überlassen.

Die Räumung des Beckens sowie weitere Unterhaltungsmaßnahmen sind auf das technisch notwendige Mindestmaß zu beschränken.

A 10 Ö
Im Süden des Plangebietes ist gem. Plandarstellung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „extensive Grünanlage“ auszuweisen. Die Fläche ist als extensiv bewirtschaftete Wiesenfläche anzulegen, wobei eine parkähnliche Nutzung zulässig ist. Die Fläche ist hierfür mit einer kräuterreichen (Kräuteranteil mind. 30%) und zertifizierten Regio-Saatgutmischung (Herkunftsregion 9) einzusäen. Mindestens 10 % der öffentlichen Grünfläche sind als hochstaudenreiche Blühstreifen bzw. -beete zu etablieren. Die Anlage der Blühstreifen sollte bevorzugt entlang der nördlichen Grenze zur Wohnbebauung hin sowie entlang der Grenze zu den Verkehrsflächen im Osten erfolgen. Die Etablierung der Blühstreifen erfolgt durch die Ansaat einer blumen- und hochstaudenreichen (Blütenpflanzenanteil 100%) zertifizierten Regio-Saatgutmischung (Herkunftsregion 9).

Bei der Konzeption der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche sind Lebensraumansprüche von im Umfeld vorkommenden Arten zu berücksichtigen. Die Anlage von wichtigen Lebensraumelementen wie z.B. Steinhaufen für Eidechsen ist daher zulässig. Die Anlage von parküblichen Elementen wie z.B. Bänke, Sitzmöglichkeiten, Wegen ist nur bis auf 15% der Fläche zulässig. Eine Anpflanzung von Gehölzen ist auf mindestens 10% der Gesamtfläche zulässig. Die bereits vorhandenen Strukturen (z.B. Gehölze) sind zu erhalten.

Die Fläche ist extensiv zu pflegen, eine Ausbildung zu Rasenflächen ist nicht zulässig. Die Mahd ist max. zweimal jährlich durchzuführen. Das Mahdgut ist nach den Pflegemaßnahmen abzutransportieren. Die Mahd der Blühstreifen hat im Frühjahr zu erfolgen. Dies dient der Schaffung von Überwinterungsquartieren und Nahrungsangeboten im Winter. Eine Nutzung von Pestiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.

19. NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23B BAUGB

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u. a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.

20. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

M 4 P
Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien erlaubt. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden, und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sog. Stein-, Schotter- bzw. Kiesgärten), sind nicht zulässig.

Mindestens 20% der nicht überbaubauten Grundstücksflächen sind mit einer standortgerechten Strauchpflanzung anzulegen. Entlang des nördlichen und westlichen Randes des gesamten Allgemeinen Wohngebietes ist die Strauchbepflanzung vorzugsweise entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin anzupflanzen.

Je angefangener 150 m² Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Stellplätze sind hierbei durch Baumpflanzungen zu begrünen. Pro 2 oberirdischer Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (dieser Baum zählt zu der Gesamtzahl der anzupflanzenden Bäume dazu).

Pflanzvorgaben / Pflanzqualität
Im Bereich der externen Kompensationsflächen und im Bereich der Anpflanzungsflächen in den öffentlichen Grünflächen ist gebietsheimisches (zertifiziertes Regio-Saatgut Ursprungsgebiet 9) und standortgerechtes Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet 4) zu verwenden.

Bei den Pflanzungen sind die Vorgaben folgender FLL-Richtlinien mit aktuellem Stand zu berücksichtigen:

- Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2,
- Empfehlungen für Begrünungen mit gebietsheimischem Saatgut,
- Dachbegrünungsrichtlinien.

Die anzupflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt:

- Laubbaum-Hochstämme - 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm
- Obstbaum-Hochstämme - ohne Ballen, STU 10 - 12 cm
- Sträucher - 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Pflanzabstände
Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m untereinander zu pflanzen.

Zeitpunkt der Pflanzungen
Alle festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet sollten spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Baukörper bzw. nach Anlage der Gartenflächen realisiert werden.

Die Pflanzungen im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der öffentlichen Grünflächen sollten spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung bzw. nach Beendigung der Erdarbeiten umgesetzt worden sein.

Gehölzliste
Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl geeigneter und überwiegend einheimischer Arten. Die Liste ist nicht abschließend.

Die Verwendung von Kultivaren der vorliegenden Arten und Ziersträuchern ist statthaft.

Die mit * gekennzeichneten Gehölze sind besonders trockenheitstolerant.

A - Private Grünflächen

Baumarten II. Ordnung (Klein-/Schmalkronige Bäume)
Acer campestre i. V. Sorten - Kegel-Feldahorn*
Acer plat. 'Columnare' - Säulen-Spitzahorn
Acer plat. 'Emerald Queen' - Spitzahorn
Acer. plat 'Globosum' - Kugelahorn
Acer freemanii 'Armstron' - Schmalkroniger Rotahorn*
Acer rubrum - Rotahorn*
Aesculus carnea - Purpurkastanie*
Amelanchier arborea 'Robin Hill'- Felsenbirne*
Carpinus bet. 'Fastigiata' - Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus colurna - Baumhasel*
Crataegus 'Paul's Scarlet' - Rotdorn
Betula pendula 'Fastigiata' - Birke
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata' - Säulen-Mehlbeere*

Obstgehölze (Auswahl)
Alte regionale Obstsorten
Apfelsorten - Danziger Kantapfel
- Graue Herbstrenette
- Ontario
Birnensorten - Madame Verté
- Stuttgarter Geishirtle

Mispel

Neue Obstsorten
Apfelsorten - Topaz
Birnensorten - Williams Christ
- Harrow Sweet
Quittensorten - ‚Cydora robusta'
Zwetschge - Hauszwetschge

Weitere Obstsorten sind der Empfehlungsliste des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland - Rheinland-Pfalz e.V. unter: https://www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/streu-obst/obstwiesen/empfehlenswerte-streuobstsorten
oder der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ unter: https://rlp.nabu.de/imperia/md/nabu/images/regional/rheinland-pfalz/gelbeseiten/streuobst-sorten-liste_rlp_2018.pdf zu entnehmen.

Sträucher
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Cornus mas - Kornelkrische*
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna 'Compacta' - Kugelzwerg-Weißdorn
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rosa spec. - Wildrose*
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

bodendeckende Sträucher / Stauden
Euonymus fortunei - Kriechspindel
Geranium macorrhizum - Storchschnabel
Hedera helix - Efeu
Lavandula angustifolia - Lavendel
Potentilla fruticosa - Fünffingerstrauch
Rosa spec. - bodendeckende Rose
Vinca minor - Immergrün

Kletterpflanzen

Selbstklimmer:
Parthenocissus tricuspidata
Veitchii' - Wilder Wein
Hedera helix - Efeu

Gerüstkletterpflanzen:
Clematis Hybr. - Waldrebe
Polygonum aubertii - Knöterich
Lonicera heckrottii - Geißblatt

Stauden für Mauern

Sonnige Standorte
Dianthus cathusianorum - Kartäusernelke
Euphorbia spec. - Wolfsmilch-Arten
Saxifraga spec. - Steinbrech-Arten
Sedum spec, - Wildarten des Mauerpfeffers
Sempervivum spec. - Hauswurz-Arten

Halbschattige bis schattige Standorte
Asplenium ruta-muraria - Mauer-Streifenfarn
Cymbalaria muralis - Zimbelkraut
Sedum spec. - Mauerpfeffer-Arten
z.B. Sedum spurium

21. EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN
GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

A 9 Ö
Im Nordosten des Ortsteils Schrollbach (Parzellen 2084, 2093 und 1671 Gemarkung Obermohr/Schrollbach) ist die Entwicklung eines strukturreichen und vielfältigen, feuchten Biotopkomplexes mittels einer extensiven Bewirtschaftung der Grünländereien vorzusehen. Ergänzend hierzu wird die Ökokontofläche (rd. 4.070 m²) auf dem westlichen Teil der Parzelle 1671/1 (Gemarkung Obermohr) abgebucht und zu einem Teil des Biotopkomplexes. Ziel der Ökokontofläche ist die Entwicklung einer extensiv zu nutzenden Grünlandfläche mittels Ansaat.

Die Pflege der Grünländereien ist so zu konzipieren, dass eine naturschutzfachlich möglichst hohe Wertigkeit der Flächen entsteht. Eine Beweidung der Fläche ist vorzuziehen.

Darüber hinaus ist die Anlage von Uferrandstreifen mit einer Breite von mind. 5 m entlang der Gewässerstrukturen im Gebiet vorzusehen. Die Anlage der Uferrandstreifen erfolgt mittels Ansaat mit einer zertifizierten, standortgerechten und kräuterreichen (mind. 50 % Kräuteranteil) Regio-Saatgutmischung (Herkunftsregion 9) für Ufersäume.

Eine Veränderung der entstehenden Biotopstrukturen im Rahmen von Renaturierungsmaßnahmen im Bereich der vorhandenen Fließgewässer ist zulässig. Hierzu gehören z.B. Veränderungen der Gewässerläufe in den Grünländereien, Verschiebung bzw. Veränderungen der Uferrandstreifen, Anlage von Kleingewässer usw.

Das im Nordwesten der Ortslage Schrollbach zu etablierenden feuchten Grünlandkomplex ist möglichst folgendermaßen zu pflegen:

- Dauerpflege des Biotopkomplexes durch extensive Beweidung ohne Zufütterung auf der Fläche. Stellt die Beweidung eine zu starke Beeinträchtigung der Vegetation (reduzierte Aufwuchs) dar, sollte jährlich auf einer Fläche von 10 bis 40 % der Gesamtfläche eine Aussparung erfolgen,
- die Besatzdichte bei der Standweide sollte zwischen 0,4 bis 1 GVE je Hektar/Jahr liegen. Es ist jedoch vordergründlich eine Umtriebsweide anzuwenden, Die einzelnen Flächen sollten jeweils zwei bis drei Mal mit einem Abstand von 10 Wochen beweidet werden,
- typische Strukturen extensiver Weiden wie Gehölzinseln, Totholz, Trittstellen usw. sind zu erhalten,
- Auswahl der Lage von Tränken, Salzlecksteinen und ähnliches unter Berücksichtigung der Vegetationsentwicklung,
- Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden oder sonstigen Pflanzenschutzmitteln.
- Bei Brutverdacht bodenbrütender Vogelarten sind die festgestellten Neststandorte abzuzäunen, um eine Zerstörung des Geleges durch Tritt zu verhindern.

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

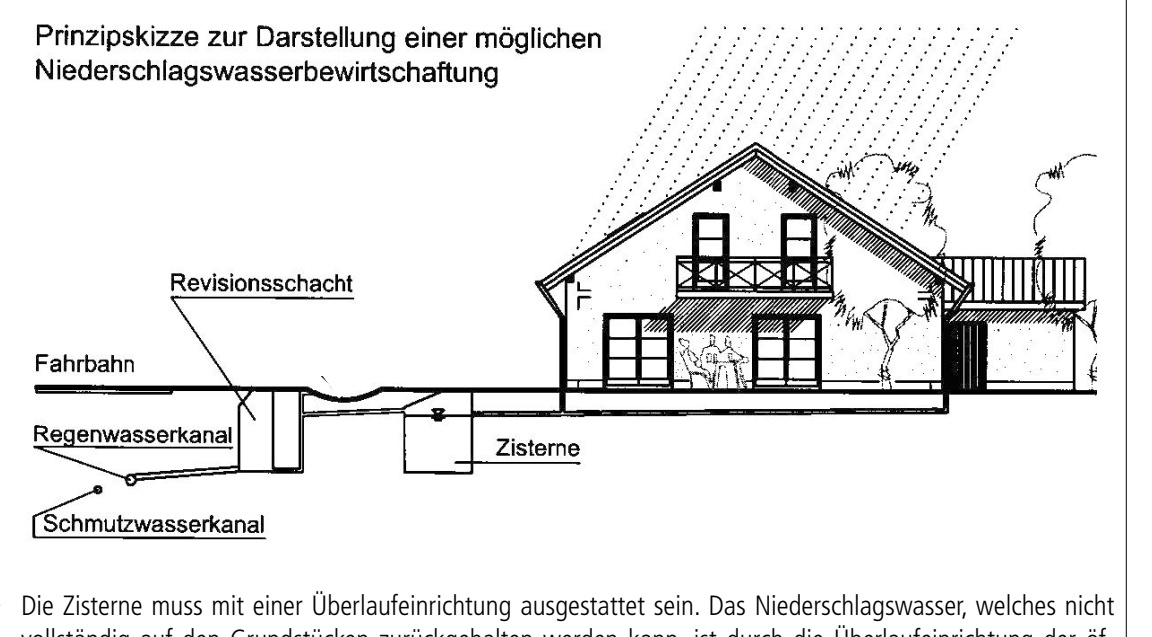
Siehe Plan.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57-63 Landeswassergesetz)

- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- Das Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) ist vorrangig auf den Grundstücken zurückzuhalten.
- Eine entwässerungstechnische Versickerung nach DWA-A138 kann angesichts der geologischen Verhältnisse nicht umgesetzt werden, weshalb eine Regenrückhalteanlage für die reine Wohnbebauung umgesetzt werden muss.
- Die Auslegung dieser Anlage erfolgte in Abstimmung und Vorgaben der Genehmigungsbehörde über eine Langzeitrückhaltung. Im Rahmen der weiteren Projektierung ist auf Basis der finalen Gebietseinteilung das erforderliche Regenrückhaltevolumen nochmals nachzuweisen. Die Ableitung der Regenwetterabflüsse erfolgt über einen Ableitungskanal bis zur geplanten Einleitstelle in den Schwanderbach.
- Für die Einleitung in den Schwanderbach, Gewässer 3. Ordnung, einschließlich dem geplanten Regenrückhaltebecken ist eine Einleiteerlaubnis bei der SGD Süd Regionalstelle Kaiserslautern zu beantragen.
- Das anfallende Schmutzwasser kann an die gebietsangrenzenden Schmutzwasserschächte angeschlossen werden.
- Das geplante Wohngebiet ist nicht im bisher zugelassenen Umfang und Zweck der Gewässerbenutzung (§ 10 WHG) für die Kläranlage Obermohr sowie die betroffenen Regenentlastungsanlagen enthalten. Rechtzeitig vor Umsetzung des Bebauungsplans ist daher ein entsprechender Antrag auf Anpassung der Erlaubnis bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd einzureichen.
- Auf jedem Grundstück ist eine Zisterne herzustellen. Das Volumen richtet sich dabei nach der angeschlossenen versiegelten Fläche. Die Zisterne ist mit einem Fassungsvermögen von 30 l je m² der angeschlossenen, versiegelten Fläche (mindestens jedoch 5 m³ Fassungsvermögen je Baugrundstück) zu bemessen. Bei entsprechender Gestaltung der Dächer und Freiflächen, wodurch sich Auswirkungen auf den Abflussbeiwert ergeben, kann das Volumen entsprechend reduziert werden. Eine vorherige Abstimmung mit dem Kanalwerk der Verbandsgemeinde ist hierfür erforderlich.

Prinzipskizze zur Darstellung einer möglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung

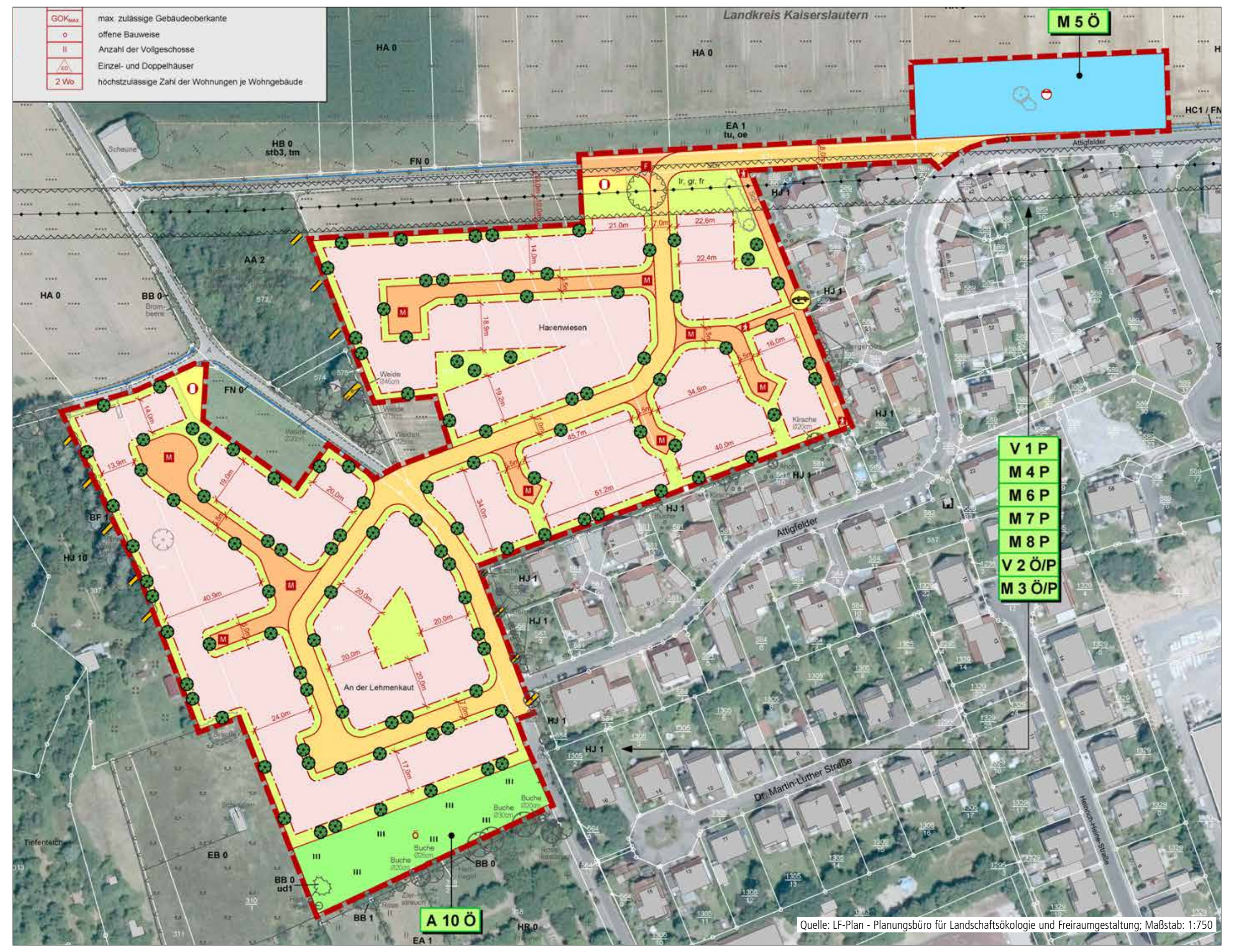


- Die Zisterne muss mit einer Überlaufeinrichtung ausgestattet sein. Das Niederschlagswasser, welches nicht vollständig auf den Grundstücken zurückgehalten werden kann, ist durch die Überlaufeinrichtung der öffentlichen Kanalisation bzw. der öffentlichen Versickerungseinrichtung (Regenrückhaltebecken) zuzuleiten.
- Um bei unterkellerten Gebäuden eventuellen Durchnässungsschäden vorzubeugen, welche sich durch die Niederschlagswasserversickerung ergeben können, sind die Kellerbereiche gegen drückendes Wasser gemäß dem Stand der Technik zu schützen (z.B. als wasserdichte Wannen).
- Der Anschluss von Drainageleitungen an die Kanalisation ist nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 4 LBO)

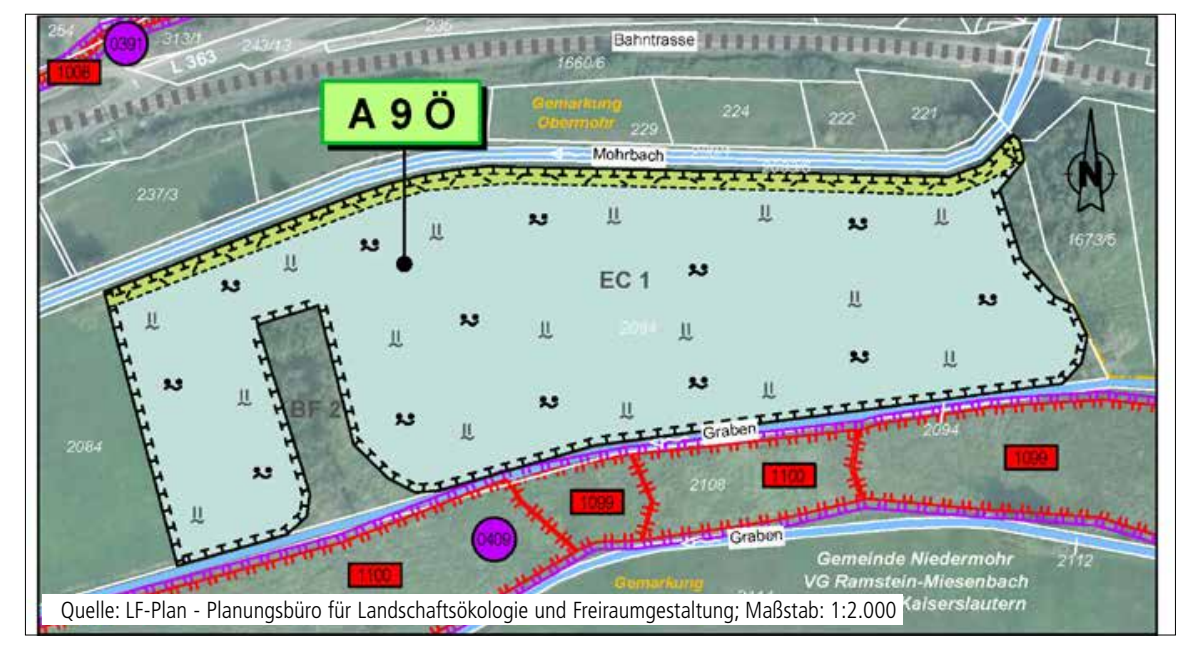
- Dacheindeckung: Dacheindeckungen in glänzenden reflektierenden Materialien sind unzulässig. Die Installation von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie / Photovoltaik auf den Dachflächen ist zulässig. Doppelhäuser sind mit der gleichen Dachform und profilgleich zu errichten.
- Fassadengestaltung: Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien.
- Auf den privaten Grundstücksflächen, im Bereich der öffentlichen Stellplatzfläche sowie der Fußwege ist bei der Neuanlage von Zufahrten, Wegen, Stellplätzen und ähnlichen Objekten die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wie großfugige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc. vorzusehen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen (M 3 Ö/P).
- Der Vorgarten ist zu mindestens 50 % nach den vorgenannten Bestimmungen gärtnerisch anzulegen. Eine Nutzung der Flächen als Lager- oder Abstellplatz ist nicht zulässig. Stellplätze für Müll und Ähnliches sind z. B. durch Pergolen, Palisaden, Bepflanzungen oder Mauern aus naturnahen Materialien gegen Sicht abzuschirmen.
- Einfriedung: Zufahrtsbereiche sind freizuhalten. Als Einfriedungselemente sind im Allgemeinen Wohngebiet Natursteinmauern, Sichtmauerwerke, Holzzäune und frei wachsende oder geschnittene Hecken - auch in Kombination – zu verwenden. Durchgehende Hecken und reihenförmige Pflanzungen aus Thuja, Fichten und/oder ähnlichen Nadelgehölzen sollten vermieden werden. In Plangebiet sind Einfriedungen nur mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15-20 cm aufzustellen, um eine Barrierewirkung für Kleintiere zu unterbinden.
- Abfallbehälter sind entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.
- Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 2m sind nur dort zulässig, wo sie zur Hangsicherung erforderlich sind. Bei der Anlage von Terrassierungselementen bzw. (Stütz)Mauern sind naturnahe Materialien (z.B. Findlinge, Gabionen, sandsteinfarben eingefärbte Bauteile) zu verwenden. Eine Bepflanzung der Terrassierungselemente ist mit Sträuchern, Stauden oder Kletterpflanzen vorzunehmen. Betonbauteile oder sonstige Materialien sind nur zulässig, wenn sie durch eine Bepflanzung aus Kletter- oder Rankpflanzen eingegrünt werden.

MASSNAHMENPLAN (GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN)

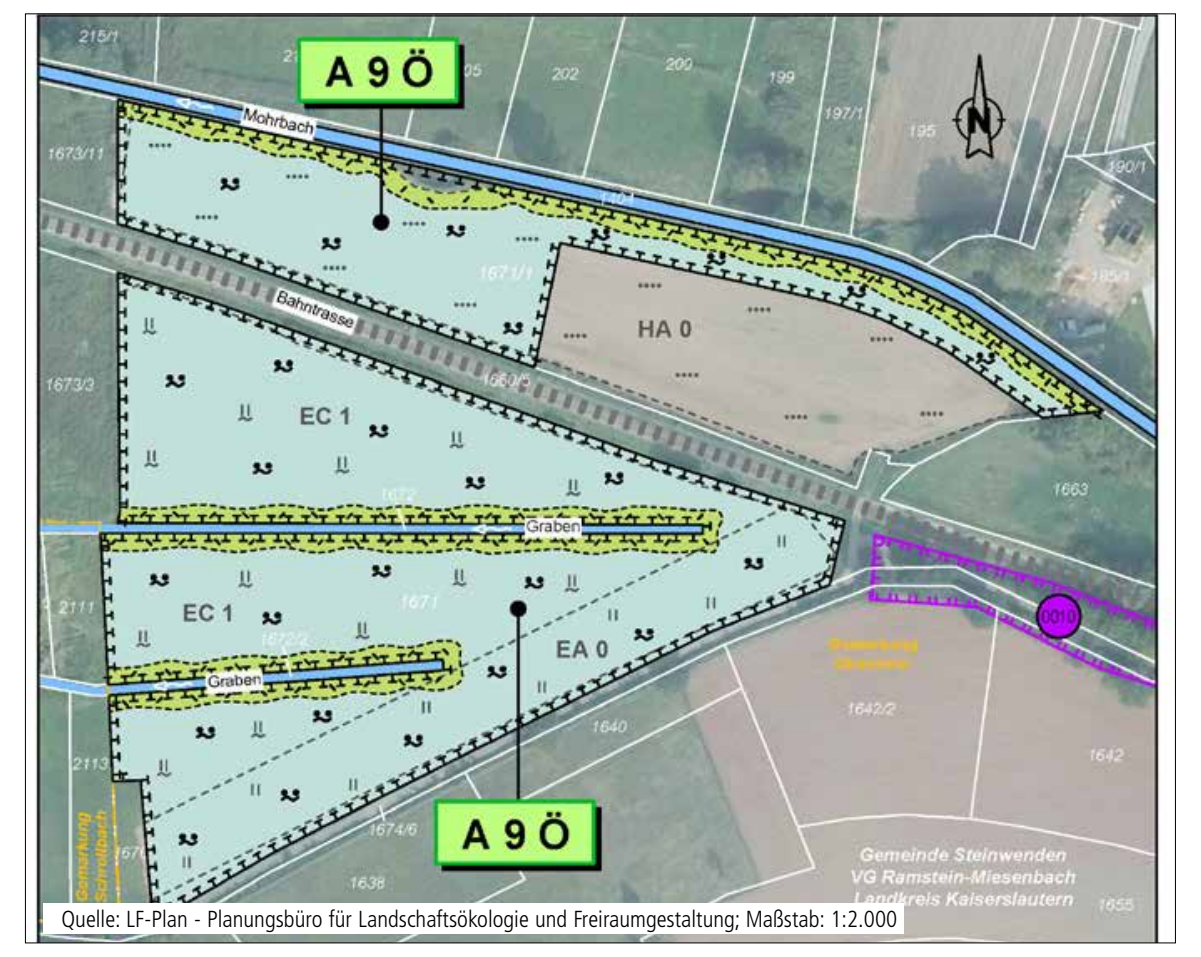


Quelle: LF-Plan - Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung; Maßstab: 1:750

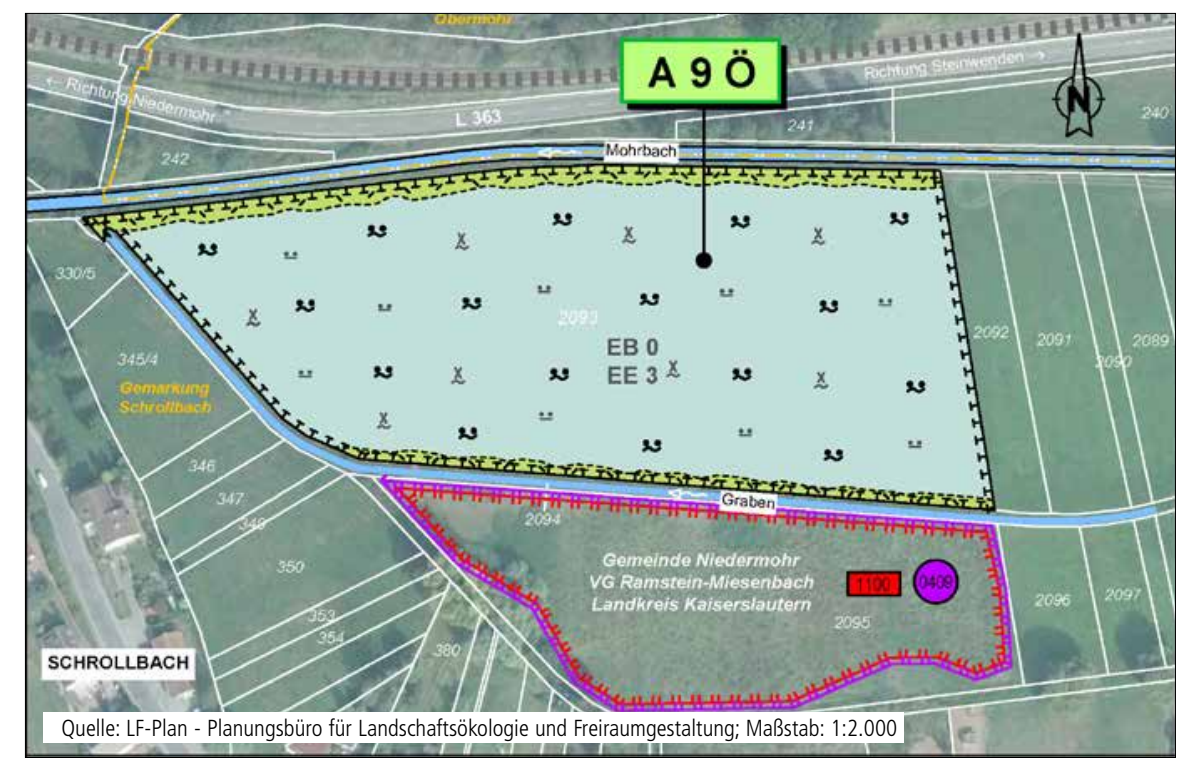
EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN



Quelle: LF-Plan - Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung; Maßstab: 1:2.000



Quelle: LF-Plan - Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung; Maßstab: 1:2.000



Quelle: LF-Plan - Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung; Maßstab: 1:2.000

HINWEISE

Artenschutz

- Die erforderliche Rodung der Gehölzbestände ist nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase von Vögeln durchzuführen (V 1 P).

Bauausführung / Materialwahl

- Aus gesundheitlichen und ökologischen Gesichtspunkten ist bei der Wahl von Baumaterialien auf schadstoff- und emissionsarme Bauprodukte zu achten. Es wird auf die kostenlose Broschüre „Zukunft Bauen – Ökologische Baustoffwahl“ unter https://www.weco-bis.de/fileadmin/images/Sonderthemen/Zukunft-BAU_Brosch%c3%bcre.pdf verwiesen.
- Straßenabläufe und ähnliche Vorrichtungen sind mit bautechnischen Fluchtmöglichkeiten für Kleintiere in Form von z.B. Ausstiegshilfen zu versehen.
- Zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an Fenstern und/oder sonstigen Glaselementen sind „vogelfreundliche“ Verglasungen und Gestaltungselemente aus Glas zu berücksichtigen. Für weitere Informationen/Hinweise siehe auch „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012)).
- Verwendung von Materialien bzw. Anstrichen mit einem hohen Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) bei Fassaden- und Dachkonstruktionen zur Minimierung von „Wärmeinseleffekten“ im Bereich von Gebäuden gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO RP. Der Grad der Reflexion (Albedo-Wert) der zu verwendenden Materialien darf den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

Baumschutz

- Die im Maßnahmenplan gekennzeichneten Gehölzbestände sind bei Bauarbeiten im Umfeld aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen gemäß DIN 18 920 zu schützen.
  - Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:
  - keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich,
  - Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich,
  - Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld,
  - Abgrenzung des Baufelds,
  - bei Abgang sind Ersatzneupflanzungen vorzunehmen,
  - keine Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen in der Nähe des Gehölzbestandes.

Bodenschutz

- Es wird empfohlen, bei Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Brandschutz

- Die Landesbauordnung in der derzeit gültigen Fassung anzuwenden.
- Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i.V.m. der DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen. Die Erschließungsfläche ist entsprechend auszubilden. Die Kurvenradien sind für die Straßen- und Wegeführung zu beachten und einzuhalten. Im Bereich von Parkbuchten und ausgewiesenen Parkflächen muss eine lichte Breite der Restfahrbahn von 3,50 m (Lichtraumprofil beachten) vorhanden sein. Stichstraßen, die mehr als 50 m lang sind, sind mit einem Wendehammer in, für Einsatzfahrzeuge, ausreichender Dimension zu planen und auszuführen.
- Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 (Fußbodenhöhe ≤ 7 m über der mittleren Geländehöhe) können (tragbare) Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen.
- Eine Rettungshöhe > 8 m über Geländeoberfläche in jedem Geschoss (auch der nicht Vollgeschosse im Dachraum) von Nutzungseinheiten bedarf der einvernehmlichen Abstimmung mit der für den Brandschutz zu-ständigen Stelle im Landkreis Kaiserslautern (Brandschutzdienststelle).
- Die Aufstellflächen müssen frei von Hindernissen jeglicher Art, jederzeit begehbar und standsicher sein.
- Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W405 ist der Löschwasserbedarf bei einer Geschossflächenzahl ≤ 0,7 mit mindestens 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden anzusetzen. Die Abstände zwischen zwei Hydranten dürfen 140 m Straßenlänge (Abwicklung) nicht überschreiten, so dass im ungünstigsten Fall 70 m Schlauchleitung verlegt werden muss. In Bezug auf die Umkreisregelung aus dem Arbeitsblatt W405 zu beachten.

Denkmalschutz

- In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich bislang keine archäologische 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 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) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
  2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
  3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, 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 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.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 DSchG Punkt 2 sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.
- Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen 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.

Haftungsfreistellung Waldabstand

- Wegen der Gefahr umstürzender Bäume und dem Übergreifen von Bränden ist dem zu nahen Heranrücken einer Bebauung an den bereits vorhandenen Wald (Flurstücke 572 und 574) bauordnungsrechtlich entgegenzutreten. Rechtsgrundlage hierzu bildet § 3 (1) LBauO: „Bauliche Anlagen sind so zu errichten, dass sie die öffentliche Sicherheit oder Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden.“ Ein Sachverständigengutachten wird empfohlen. Der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks hat zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt zu bestellen, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten.

Immissionsschutz

- In den Teilen des geplanten Wohngebiets, die im Einwirkungsbereich der über das Plangebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitung liegen, ist auf die Einhaltung der Grenzwerte der Verordnung zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern zu achten.

Landschaftspflegerische Hinweise und Empfehlungen

- Es wird empfohlen, im gesamten Allgemeinen Wohngebiet (WA) die Fassaden von Garagen sowie offene Carports durch das Anpflanzen von Rank-, Kletter- oder Schlingpflanzen (gegebenenfalls je nach Art mit zusätzlichen Rankhilfen / Ranksystemen an der Fassade) intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Eine Fassadenbegrünung der Hauptbaukörper ist zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas ausdrücklich erlaubt. Der Pflanzabstand ist in Abhängigkeit vom Begrünungssystem, der Pflanzenauswahl sowie dem Standort zu wählen. Die Pflanzbeete müssen mind. 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mind. 1 m³ betragen. Es ist zulässig maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen (M 6 P).
- Es wird empfohlen, Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden sowie Nebenanlagen, Garagen, Carports, usw. mit einem Neigungswinkel von bis zu 15° als artenreiches Grün- und Retentionsdach anzulegen. Die Dachbegrünung mit einer mindestens 6-15 cm dicken Substratschicht hat fachgerecht mit klimaangepasstem, vorzugsweise heimischem Pflanz- und Saatgut zu erfolgen. Auf eine Dachbegrünung kann auf Teilflächen verzichtet werden, soweit technische Ein- und Aufbauten, insbesondere solche zur Belüftung und Belichtung, dem entgegenstehen und diese gemäß anderen Festsetzungen zulässig sind. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet (M 7 P).

Niederschlagswasserbewirtschaftung

- Eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist erwünscht und zu empfehlen. Bei der Anlage von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989 zu beachten. Auf eine strikte Trennung von Trink- und Brauchwassersystemen wird hingewiesen.

Starkregen

- Das Plangebiet liegt zum Teil in einem Gebiet, das von Starkregenereignissen betroffen sein kann. Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Hochwasserschutzfibel Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vom Februar 2022) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe, Anpassung der Erdgeschosshöhen, etc.) sollen beachtet werden.
- Im Rahmen der Erschließungsplanung ist, unter Berücksichtigung der bestehenden Platzverhältnisse und topographischen Gegebenheiten, die Ausgestaltung von Entwässerungsgräben und eines Notabflussweges entlang der nördlichen Haupterschließung zu berücksichtigen.

Versorgungsleitungen

- Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstück verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr / Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personalschäden vermindert werden können.
- Bei der Gestaltung der Grünflächen ist darauf zu achten, dass nur Bäume und Sträucher zur Bepflanzung vorgesehen werden dürfen, die den Bestand der Leitungen nicht gefährden. Notwendige Rückschnitte an oder die Entfernung von leitungsgefährdenden Gehölzen sind in jedem Fall durch den Eigentümer zu vertreten.

Freiraumgestaltungsplan

- Der Ortsgemeinde ist zu jedem Bauantrag ein Nivellement mit einzureichen, aus dem die Geländemodellierung einschließlich Stützmauern etc. hervorgeht. Zusätzlich ist ein Freiraumgestaltungsplan beizulegen.

Stadtwerke Ramstein-Miesenbach GmbH

- In den höher gelegenen Bereichen ab ca. 255 m ü.NN ergeben sich in der Trinkwasserversorgung Nutzungseinschränkungen, die nur durch hauseigene Druckerhöhungsanlagen ausgeglichen werden können.
- Die Stadtwerke Ramstein-Miesenbach beabsichtigen über privatrechtliche Verträge einen Anschluss- und Benutzungszwang an das Kalte Nahwärmenetz für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche Hasenwiesen“ umzusetzen. Demnach ist der Wärmebedarf aus dem Wärmeversorgungsnetz zu decken (Benutzungszwang). Die Grundstücke sind an die Kalte Nahwärmeversorgungsanlagen anzuschließen (Anschlußzwang).

Die Einsicht in die verwendeten Normen und Richtlinien ist beim Bauamt der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach möglich.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GVBl. S. 29).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Steinwenden hat am __.__.____ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche Hasenwiesen“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Unterrichtung in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ frühzeitig beteiligt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.____ 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 __.__.____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Der Ortgemeinderat der Ortsgemeinde Steinwenden hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche Hasenwiesen“ beschlossen (§ 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Ortgemeinderat der Ortsgemeinde Steinwenden hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche Hasenwiesen“ beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum __.__.____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Ortsgemeinderat am __.__.____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Ortgemeinderat hat am __.__.____ den Bebauungsplan „Wohnbaufläche Hasenwiesen“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), der Begründung und dem dazugehörigen Umweltbericht.
- Der Bebauungsplan „Wohnbaufläche Hasenwiesen“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Steinwenden, den __.__.____

Der Ortsbürgermeister

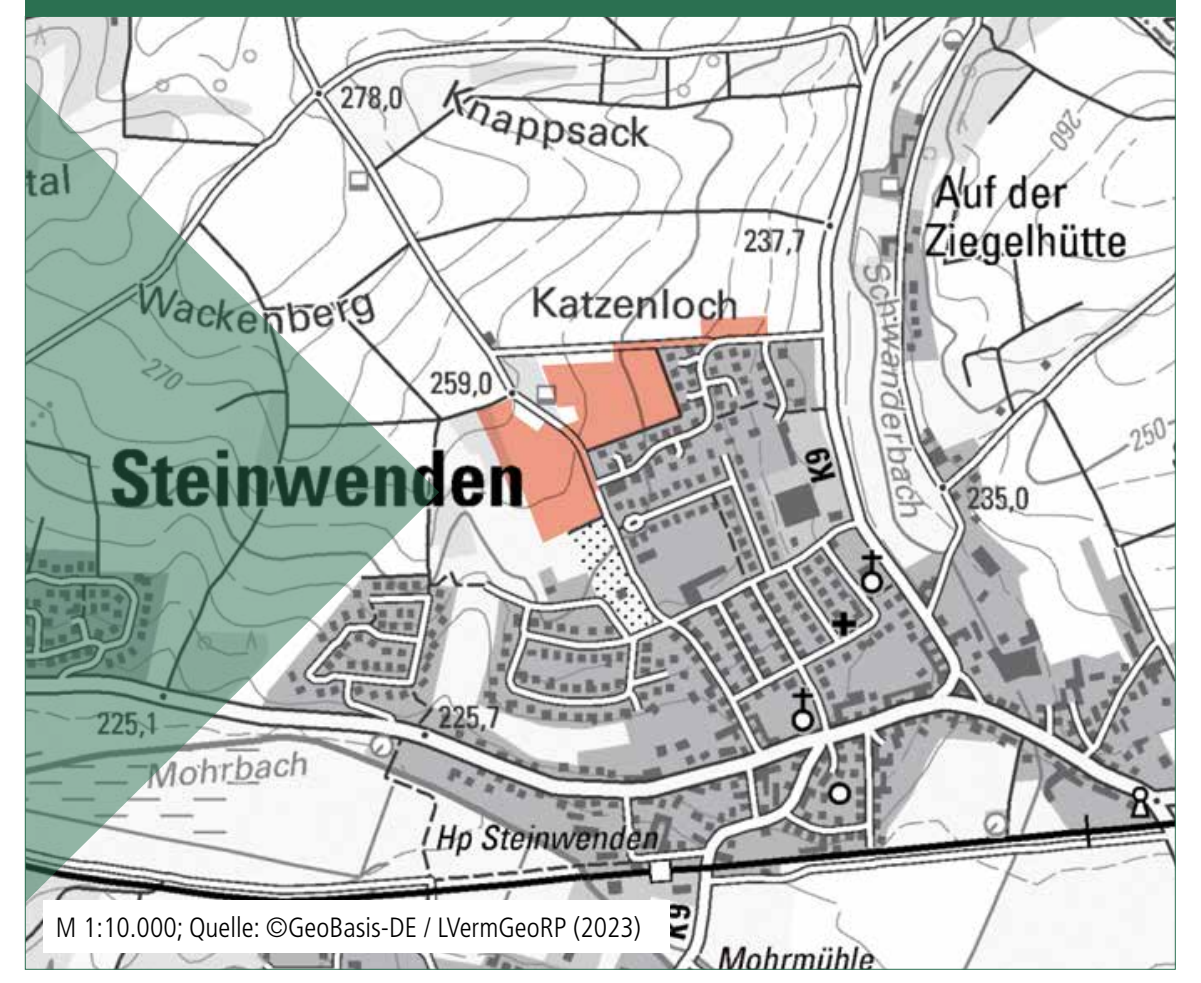
- Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 44 Abs. 5 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Wohnbaufläche Hasenwiesen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit zusammenfassender Erklärung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Steinwenden, den __.__.____

Der Ortsbürgermeister

Wohnbaufläche Hasenwiesen

Bebauungsplan in der Ortsgemeinde Steinwenden, Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach



M 1:10.000; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2023)

Bearbeitet im Auftrag der
Ortsgemeinde Steinwenden
Am Neuen Markt 6
66877 Ramstein-Miesenbach

Stand der Planung: 13.03.2023
SATZUNG

Maßstab 1:1.000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab
0 10 50 100

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN
PLAN