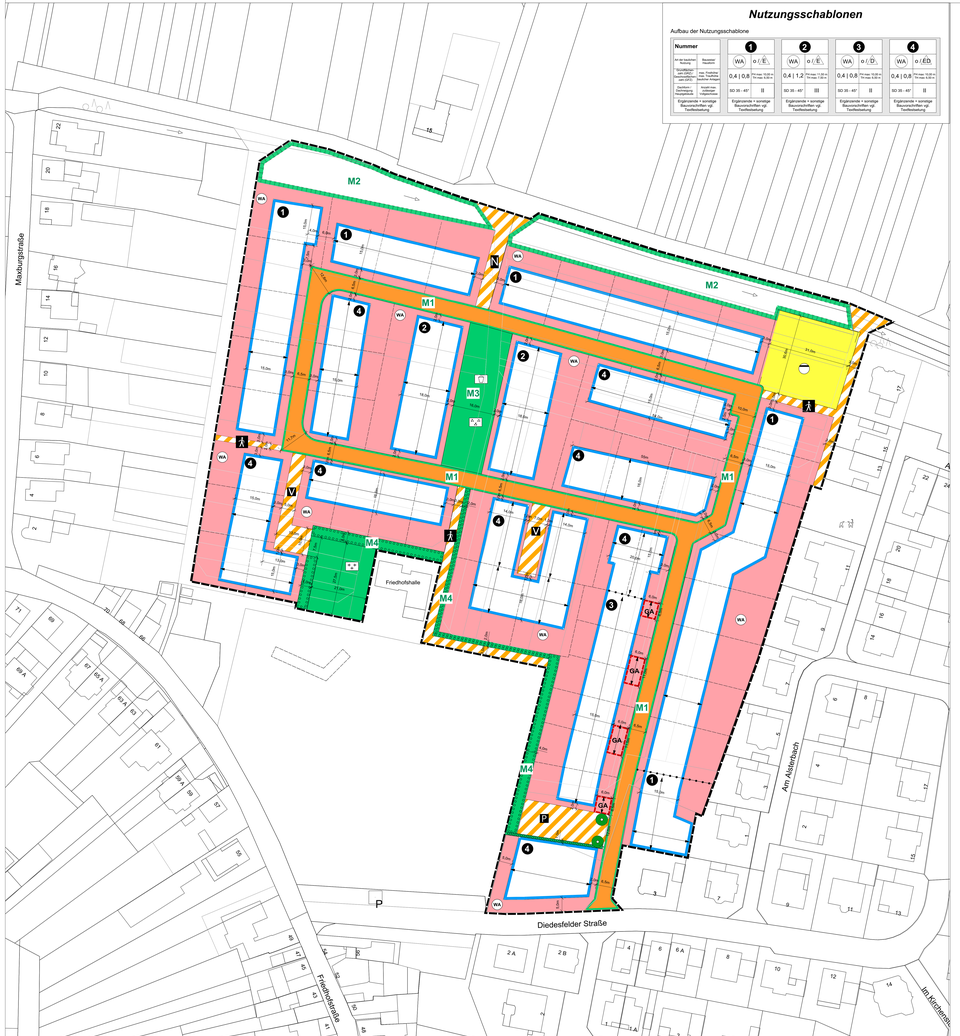
# Bebauungsplan "Im Eulbusch III" - Ortsgemeinde Maikammer- Planzeichnung




## Legende

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**

- 0,4 | – Grundflächenzahl
- | 0,8 – Geschossflächenzahl
- Höhe baulicher Anlagen in ...m über dem Bezugspunkt
- **TH** 7,50 m – Traufhöhe
- **FH** 10,00 m – Firsthöhe

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung baulicher Anlagen (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)**

- o – offene Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- D – nur Doppelhäuser zulässig
- ED – Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Firstrichtung

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F – Fußgängerbereich (Zweckbestimmung)
- N – Nothelfertrar (Zweckbestimmung)
- V – Verkehrsberuhigter Bereich (Zweckbestimmung)
- P – Öffentliche Parkfläche (Zweckbestimmung)

**Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)**

- öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen:
- Parkanlage (Zweckbestimmung)
- Spielplatz (Zweckbestimmung)
- Friedhof (Zweckbestimmung)

**Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr. 14 und (6) BauGB)**

- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung:
- Abwasser

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- M1 – Maßnahmen (M1-M4, vgl. Textfestsetzungen)

**Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und (6) BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)**

- Anpflanzen: Bäume

**Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB und 22 BauNO) mit der Zweckbestimmung:
- GA – Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
- (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets...)
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- bestehende Parzellierungen

## Textfestsetzungen

Stand: 28.05.2019

### A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

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

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**
Für das gesamte Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung, entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen, das **"Allgemeine Wohngebiet"** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in dem Baugebiet unzulässig sind:
1. Anlagen für Verwaltungen
2. Gartenbaubetriebe und
3. Tankstellen

**1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
a) In den Baugebieten mit der **Ordnungsziffern 1, 3 und 4** sind **max. 2 Wohnungen** pro Gebäude zulässig.
b) In dem Baugebietsteil mit der **Ordnungsziffer 2** sind **max. 6 Wohnungen** pro Gebäude zulässig

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO durch eine Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen in Form von Trauf- und Firsthöhen und durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

**Grundflächenzahl**
Entsprechend der Planzeichnung wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das gesamte Baugebiet (WA) mit **0,4** festgesetzt (§ 19 und § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO).

**Geschossflächenzahl**
Entsprechend der Planzeichnung wird die Geschossflächenzahl (GFZ) für das Baugebiet mit den **Ordnungszahlen 1, 3 und 4** mit **0,8** und für die Baugebietsteile mit der **Ordnungszahl 2** mit **1,2** (§ 20 und § 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO) festgesetzt.

**Höhe baulicher Anlagen**
Entsprechend der Planzeichnung wird die **Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 16 Abs.2 Nr.4 in den Baugebietsteilen unterschiedlich festgesetzt.

**Definition des unteren Höhenbezugspunktes und Messvorgang**
Unter Anwendung von § 18 Abs. 1 BauNVO werden die unteren Bezugspunkte für die Gebäude für das gesamte Baugebiet wie folgt festgelegt:
Als unterer **Bezugspunkt** für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite festgesetzt. Bei Eckgrundstücken kann als für die Höhenfestsetzung maßgebliche Straßenmitte frei gewählt werden.
Für die Gebäudehöhen werden als Höchstmaße Trauf- und Firsthöhen bzw. absolute Gebäudehöhen (bei Flachdächern) festgesetzt und wie folgt definiert:

**Traufhöhe**. Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der vom Gelände aufgehenden Außenwand und der (geneigten) Dachhaut. Bei der Ermittlung der max. zulässigen Traufhöhen wird vom unteren Bezugspunkt bis zur entsprechend definierten Schnittlinie gemessen.
**Firsthöhe**. Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Zur Ermittlung der absoluten Firsth öhe. Gebäudehöhe wird entsprechend vom unteren Bezugspunkt bis zum Scheitel des Gebäudes gemessen.

**Höhenfestsetzungen in den Bereichen mit den Ordnungsziffern 1 - 4**

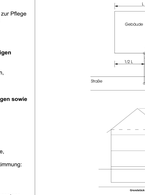
In den Bereichen mit den **Ordnungsziffern 1, 3 und 4** werden als
**max. Traufhöhe 6,5 Meter** und als
**max. Firsthöhe 10,0 m** festgesetzt.

In den Bereichen mit der **Ordnungsziffer 2** werden als
**max. Traufhöhe 7,5 Meter** und als
**max. Firsthöhe 11,0 m** festgesetzt.

**Nebenanlagen**
Bei (eingeschlagen) Nebenanlagen und/oder Garagen im Sinne des Bauordnungs- und Bauplanungsrecht, die nicht in den Abstandsflächen (vgl. § 8 LBauO RLP) errichtet werden, darf in dem jeweiligen Baugebiet eine Wandhöhe von **5,0 Meter** nicht überschritten werden.
Der Bezugspunkt und Messvorgang für die Ermittlung der zulässigen absoluten Höhe bleibt gegenüber dem Hauptbaukörper unverändert (Mitte Straßenbegrenzte, senkrecht zur Gebäudemitte).

**Zahl der Vollgeschosse**
In den Baugebietsteilen mit den Ordnungsziffern 1,3 und 4 sind max. zwei Vollgeschosse (II) und mit der Ordnungsziffer 2 max. drei Vollgeschosse (III) zulässig.

**Abb. 1: Skizze zur Erläuterung der Festsetzung von Bauhöhen als Grundriss- und Schnittdarstellung**




**3. Bauweise** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)
Für das gesamte „Allgemeine Wohngebiet wird die **offene Bauweise** festgesetzt und wie folgt eingeschränkt:
In den Baugebietsteilen mit den **Ordnungsziffern 1 und 2** sind nur Einzelhäuser zulässig.
In den Baugebietsteilen mit den **Ordnungsziffer 3** sind nur Doppelhäuser zulässig.
In den Baugebietsteilen mit **Ordnungsziffer 4** sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

**4. Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
a. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung in dem gesamten „Allgemeinen Wohngebiet" durch **Baugrenzen** festgesetzt.
b. Untergeordnete Gebäudeteile nach § 8 Abs.5 LBO von RLP (z.B. Balkone, Wintergärten, Freitreppen, Treppenhäuser) dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einem Maß von max. 1,5 Meter überschreiten.
c. In den Baugebietsteilen mit **Ordnungsziffer 2** dürfen Tiefgaragen einschließlich dem Einfahrtsbereich (Rampe) die überbaubaren Grundstücksflächen überschreiten(z. dazu auch Festsetzung unter Punkt 7.e.).

**5. Stellung baulicher Anlagen**
Hauptgebäudestellung sind gemäß der in der Planzeichnung dargestellten **Hauptfirstrichtung** zu errichten, d.h. bei Gebäuden, die ausgebaut ist der First senkrecht und bei Trauttraufdurgebäude parallel zur Hauptfirstrichtung zu errichten. Eine Abweichung von max. 5 % ist zulässig.
Untergeordnete Bauteile von Hauptgebäuden - dazu zählen u.a. Dachaufbauten oder Zwerchhäuser - dürfen von der Firstrichtung abweichen.
Hinweis: Unter Punkt B.3 (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) wird im Teilbereich mit der Ordnungsziffer 3 die Stellung von Garagen/Carports festgesetzt. Da diese Festsetzung ausschließlich aus gestalterischen Gründen erfolgt, ergibt sich die Rechtsgrundlage aus dem Bauordnungsrecht (§ 88 LBauO RLP).

**6. Größe der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Größe für Grundstücke mit Doppelhausbebauung muss mind. 250 qm pro Doppelhaushälfte und für Einzelhäuser mind. 300 qm betragen.

**7. Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
a. In den Baugebietsteilen mit den **Ordnungsziffer 3** sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der durch Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.
b. In den Baugebietsteilen mit den **Ordnungsziffern 1 und 4** sind Garagen und überdachte Stellplätze soweit innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei muss Garagen und überdachte Stellplätze einen Abstand von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten und dürfen die hintere Baugrenze nicht überschreiten.
c. Offene Stellplätze sind **in den genannten Baugebiet** die errichtet werden, sind jedoch die hinteren Baugrenze überschreiten (Zulässigkeit von Stellplätzen in den an die Straßenbegrenzungslinie angrenzenden Flächen).
d. In den Baugebietsteilen mit den **Ordnungsziffern 1, 3 und 4** sind Garagen in Hofeinganshausen unzulässig.
e. In den Baugebietsteilen mit der **Ordnungsziffer 2** sind mind. **zwei Drittel** (2/3) der notwendigen Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig, die gemäß § 2 Abs. 4 LBauO RLP in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche liegen. Dabei dürfen die Tiefgangen einschließlich dem Einfahrtsbereich (Rampe) gemäß der Festsetzung unter Punkt 4.c. die überbaubare Grundstücksflächen überschreiten. Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze sind nicht zulässig. Ausnahmsweise, die max. **ein Drittel** (1/3) der notwendigen Stellplätze betragen dürfen, sind nur innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen oder außerhalb dieser Baufläche bis zu einer Tiefe von max. 12,0 m – gemessen von der maßgeblichen Straßenbegrenzungslinie – zulässig.

**8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
Entsprechend der Planzeichnung werden öffentliche Verkehrsflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt. Die getroffenen Zweckbestimmungen als verkehrsberuhigter Bereich, Parkplatz, Fußgängerbereich und notwendiges Verkehrsfläches setzen in Verbindung mit der Dimensionierung von Querschnitten den Hauptnutzungsbereich fest.

Hinweis: Die endgültige Aufteilung, der Ausbaustandard und die Gestaltung der Verkehrsflächen obliegen unter Beachtung des bestehenden Nutzungsrechtes dem Unterhaltungsträger.
Die als öffentliche Parkplatzfläche festgesetzte Fläche übernimmt zudem die Funktion der Rückhaltung von Regenwasser (unterirdischer Rückhalteraum als Zwischenspeicher).

**9. Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Gemäß der Planzeichnung werden öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage mit Integration eines Spielplatzes und eine Fläche für die Friedhofserweiterung festgesetzt. Die getroffenen Zweckbestimmungen liegen den Haushaltungsrechts fest.
Darüber werden öffentliche Grünflächen als Eingrünungsstreifen festgesetzt, auf denen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen sind (z.B. dazu auch Nr. 13).

Hinweis: Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz dienen überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes. Sie übernehmen bodenrechtlich zusätzlich die Funktion für die Integration von naturschutzrechtlichen Maßnahmen und Festsetzungen sowie für die Rückhaltung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (vgl. dazu auch Nr.11).
Die weitere Ausgestaltung dieser Flächen mit Anlage von Fußwegen und Spiel- Aufenthaltszonen fällt nicht in den Regelungsbereich des Bebauungsplans, sondern ist Aufgabe der Umsetzungsebene.

**10. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Für die Rückhaltung von Regenwasser, das im Plangebiet auf den versiegelten Flächen anfällt, sind öffentliche Grünflächen entsprechend dem topographischen Gefälle des Gebietes als Rückhaltemulde als Zwischenpuffer (gedrosselter Ableitung in den Asterweiler-Graben) festgesetzt.

Hinweis für dezentrale Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken

Es wird zusätzlich bzw. unabhängig von der Regenwasserbehandlung auf öffentlichen Flächen bzw. Anlagen empfohlen, dass auf den privaten, befestigten Flächen anfallende Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu bewirtschaften.
Dabei sind vorrangig die Möglichkeiten einer natürlichen, breitflächigen Versickerung auszuschöpfen. Bei der Errichtung oder Kombination von Zisternen mit Mulden wird eine Dimensionierung in der Größe von min. 25 l/qm befestigter Fläche empfohlen.
Die Einholung wasserrechtlicher Genehmigungen sowie sonstige Regelungen der kommunalen Abwassersatzung bleiben unberührt.

Räumliche Lage: Die Anlagen der privaten Regenwasserversickerung sind entsprechend den topographischen Anforderungen anzuordnen. Bei Versickerungsanlagen muss eine nachhaltige Bewirtschaftung der Unterlieger ausgeschlossen sein.

Technische Ausführung: Die Vorgaben nach ATV A 138 / DWA-A 138 sind zu beachten. Die Anlagen sind so auszuführen, dass von allen Nachbargrundstücke vor Fremdwasser absolut geschützt werden.

Überlauf
Alle dezentralen Rückhalte-/Versickerungsanlagen bzw. Anlagen auf den privaten Grundstücken sind zur Sicherstellung einer geordneten Entwässerung (Überstaufall) mit einem Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem (hier Regenwasserkanal) anzuschließen.

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

**a. Flächen und Maßnahmen auf öffentlichen Flächen**

**Maßnahme M1**: Straßenbegrünung
Gemäß Planzeichnung sind innerhalb der als öffentliches Straßenverkehrsfläche festgesetzten Fläche mind. 10 Laubbäume gemäß Anstellen in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x v. 16 – 18 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Lage der Bäume obliegt der nachfolgenden Straßenplanung.

**Maßnahme M2**: Aufwertung Asterweiler Graben
Innerhalb der als öffentlichen Grünfläche mit dem Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
M2 (1): Pflanzung von Schwarzerlen (Alnus glutinosa) als gebietsgebietsbedingtes Gehölz direkt am Gewässer. An den offenen Bereichen des Gewässers direkt am Bachlauf sind mind. 10 Stockdöge zu setzen.
M2 (2): Pflanzung von Bäumen und fruchtenden Gehölzen (Holunder (Sambucus nigra), Haselnuss (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina) als Vogelgehölz zur Pufferung zum Siedlungsgebiet hin. In diesem Bereich sind mind. 20 Gehölze zu pflanzen (Mindestpflanzqualität, 2 x v, Höhe > 100 cm).

**Maßnahme M3:** Gestaltung öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage
Innerhalb der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
M3 (1): Pflanzung von 6 großkronigen Bäumen (Mindestpflanzqualität, 4 x v., Stammumfang 20 – 25 cm) gemäß der Pflanzliste
M3 (2): Pflanzung von 20 Gehölzen (Mindestpflanzqualität, 2 x v, Höhe > 100 cm) gemäß der Pflanzliste

**Maßnahme M4:** Gestaltung Anpflanzungs- Eingrünungsstreifen
Innerhalb den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umgrenzten und als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen sind entsprechend der Breite dieser Flächen (2m und 4m) ein- oder zweireihige Strauchpflanzungen heimischer standortgerechter Arten gemäß Artenliste in der Mindestpflanzqualität 2 x v, 100-150 cm Höhe zu pflanzen. Abhandlungen können im Ackerbereich von max. 10 m Laubbäume gemäß Artenliste in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x v, 14 – 16 cm Stammumfang gepflanzt werden.

**b. Flächen und Maßnahmen auf den Grundstücken**

**Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken**
Auf den privaten Grundstücken ist mindestens 10 % der Fläche sind im gesamten Baugebiet mindestens ein Laubbaum (16 – 18 cm Stammumfang) aus der angehängten Artenliste zu pflanzen.
Gem. Landesnaturschutzgesetz sind mind. 10 % der nicht bebauten Grundstücksflächen heimische Gehölze gemäß angehängter Artenliste zu pflanzen. Abgängige Arten sind zu ersetzen.

**Durchgrünung von Stellplätzen**
Die Flachdächer von Nebenanlagen sind zu begrünen (extensive Dachbegrünung).

**Bodenversiegelung – Grünflächenanteile**
Es dürfen max. **zwei Drittel** (2/3) der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen, sonstige nutzungsbedingte Anlagen oder Oberflächenbefestigungen, wie z.B. Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt bzw. überdacht werden. Mind. **ein Drittel** (1/3) der Grundstücksfläche sind gärtnerisch bzw. naturnah anzulegen und dürfen nicht in ihrer natürlichen Bodenbeschaffenheit verändert werden.

**Vorgaben – Vorgärten**
Mindestens **zwei Drittel** (2/3) der Grundstücksfläche, die zwischen der straßenseitigen Gebäudefront und der Straßenlinie liegt, müssen begrünt sein und dürfen nicht versiegelt, geschottert oder als Steingarten angelegt werden. Zu den versiegelten Vorzonen zählen auch Grundstückszufahrtsflächen und Wege. Die begrünten Vorflächen können auf die zulässige Bodenversiegelung bzw. Grünflächenanteile des Gesamtgrundstücks angerechnet werden.

Hinweis: Insbesondere bei der Anlage von Wegen und Zufahrten wird die Verwendung wassergebundener Materialien empfohlen (z.B. Schiff, Rasenfugenpflaster).

**12. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).**
Gemäß Planzeichnung werden Flächen in einer Breite zwischen 2 m und 4 m zum Anpflanzen von Baumen und Sträuchern / Hecken umgrenzt. Die umgrenzten Flächen werden als öffentliche Grünflächen (vgl. dazu Nr. 9) festgesetzt und die Anpflanzungsmaßnahmen unter der Festsetzung Punkt 11 a. getroffen.

**13. Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich – Zuordnungsfestsetzung** (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. 1a Abs. 3 BauGB)

a. Die durch die öffentlichen Verkehrsflächen entstehenden Eingriffe werden innerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Dessen Eingriff werden unter Punkt 12. a. festgesetzten und mit **81 bis 84** berechnet Maßnahme zugeordnet. Maßnahme Dargestellt (= entsprechend Maßnahmen mit Umweltbericht).

b. Den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Flächen und Ausgleichsmaßnahmen, die von der Gemeinde im Rahmen des Ökokontos bereits vor dem durch diesen Bauungsplan begründeten Eingriff durchgeführt wurden, zu **100 %** wie folgt zugeordnet:

Gemäß Abteilung 2 werden für den durch die Bebauung der Wohnbaugrundstücke verursachten Eingriff die zwei Flächen am Asterweiler Graben mit den Flurstückskummern 8999 (4.096 m²) und 8849 (3.054 m²) zugeordnet.

**Abb. 2: Lage der Ökokontoflächen am Asterweiler Bach (oder Graben)**
**(Quelle: LNB SÜW, o.M.)**

Hinweis:

Auf diesen Flächen hat die Gemeinde Maikammer Renaturierungsmaßnahmen für 43.000,- Euro durchgeführt. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB SÜW) der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße hat dafür der Ortsgemeinde pauschal – ohne dabei Punkte aufzugeben - eine Fläche von 10.000 qm als Ausgleichsfläche anerkannt (vgl. dazu auch Punkt 3 des Umweltberichts).

**Allgemeine Hinweise und Empfehlungen**

a. **Umgang mit Grund und Boden**
Gebäude sollen in der Bauweise so an das Gelände angepasst werden, dass die Erdmassenbewegungen minimiert werden. Ein Ausgleich zwischen Bodenabtrag und Bodenauftrag ist anzustreben. Der Boden soll getrennt nach Oberbodenschicht und Unterboden gelagert werden und zur natürlichen Geländemodellierung der Grundstücke wieder eingebaut werden. Oberbodenlager ist von Verwiegung oder Verpressung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Nicht benötigter Oberbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen. Der Einbau standortfremden Bodens soll vermieden werden.

b. **Fassadenbegrünung**
Es wird empfohlen, insbesondere die nach Süden und Westen orientierten Fassadenflächen von Gebäuden und Nebenanlagen mit entsprechenden Kletter-/Klimm- oder Rankpflanzen (Efeu, Echtes Geißblatt, Waldrebe, Vogelwicke, Zaunwicke) zu begrünen. Alternativ könnte an der Südseite auch Spalierobst (Apfel, Birnen) angepflanzt werden.

c. **Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**
Es wird insbesondere bei der Errichtung von Haupt- Nebengebäuden empfohlen, durch architektonische und technische Maßnahmen einen möglichst hohen Anteil des (eigenen) Bedarfs an Wärme und Strom durch den Einsatz erneuerbarer Energien (u.a. Solarthermie, Fotovoltaik) oder Kraftwärmekopplung (BHKW) zu erzeugen.

**Hinweise von Behörden und Träger öffentlicher Belange**

1. **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz**, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer

In der Fundstellenverwaltung der Direktion Landesarchäologie ist im Gefungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es sei jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich in Boden verborgenen, prähistorischen Denkmale bekannt.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Das archäologie Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.11.2006 (GVBl. S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zufage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig zu behüten.
2. Absatz 1 entbindet Bauherr/Bauträger bzw. entsprechende Ableitungen der Verkabelung 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 einzurämen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Wissenschaft durchführen 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 Punkte 1 - 3 sollen auch in die Bauausführungsplans als Auflagen zu übernommen werden.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich in Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planungen u.a. nicht berührt oder von Ihnen angetasteten, historischen Standort entfernt werden.

2. **Pfalzwerke Netz AG**

**Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**
Im Plangebiet befinden sich unter- und oberirdische Stromversorgungsanlagen/-leitungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Einhalten von Maßnahmen zur Sicherung/Anderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen. Der Träger der Versorgung des Plangebiets ist elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.
Bei Anpflanzungen von Bäumen und behutzenswerten Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013) 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 zu treffen.

Im Plangebiet befindet sich eine oberirdische 0,4-kV Stromversorgungsleitung, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist. Die tatsächliche Lage dieser Leitung ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

3. **Landesamt für Geologie und Bergbau**

In der Region wurde ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³ Bodenluft) festgestellt. Es wird daher empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen die Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten begutachten zu lassen.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird.

Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Durchgehende Kellersohle (ohne Fugen, die unter den Gebäude)
- Einschalt- und luftdichte Führung von Rohrdurchführungen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdungen etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten, eventuell überdruck sorgen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

Art und Umfang ggf. vorliegender Maßnahmen sollten dabei im Zusammenhang mit der jeweils konkreten Objektplanung untersucht werden.

Weitere Informationen unter: http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-radonpotenzial.html

### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 88 LBO RLP können örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden (§ 88 Abs. 6 LBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB). Dabei sind die auf Landesrecht beruhende Gestaltungsfestsetzung Bestandteil des Bebauungsplans.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen zur Baugestaltung getroffen:

**1. Fassaden**
- Bei Gebäuden, die mit Sockel ausgebildet werden, beträgt die maximale Sockelhöhe 1,0 m.
- Die Fassaden sind zu verputzen, Fassadenverkleidungen (z.B. Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall) und glänzende Oberflächen sind nicht zugelassen. Für den Anstrich sind keine grellen oder stark leuchtenden Farben zulässig.

**2. Dachgestaltung (Form – Material – Farbe)**
- Im gesamten Baugebiet sind für Hauptgebäude – ausgenommen Doppelhäuser – nur Dachformen zulässig, die aus **mindestens 35° und höchstens 45°** geneigten Dachflächen zusammengesetzt sind. Bei **Doppelhäusern** sind nur Satteldächer mit einer **zwingenden Dachneigung von 40 Grad** zulässig.
- Für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Carports, Garagen und Nebenanlagen ( S. vor § 14 BauNVO sind – mit **Ausnahme** für den Baufeldbereich mit der **Ordnungsziffer 3** - abweichende Dachformen und –neigungen zulässig. Im **Baugebietsteil** mit der **Ordnungsziffer 3** dürfen Garagen und überdachte Stellplätze nur mit einem Satteldach und einer Neigung zwischen **mind. 35° und max. 45°** errichtet werden.
- Zulässig sind rote und rotbraune Dachdeckungen. Für die Dachdeckung sind Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Für jede (eigenständige) bauliche Anlage ist nur jeweils eine Materialart und –farbe zulässig.
- Im Dachbereich sind Aufbauten in Form von Schlepp-, Giebel- oder Flachdachgauben und Zwerchhäuser mit einer max. Breite von 2,5 m zulässig. Dachgauben müssen von der Traufe einen Abstand von mindestens 0,5 m und zum First von mindestens 1,0 m einhalten.
- Dachgauben und Zwerchhäuser sind grundsätzlich mit gleichem Material wie das Hauptdach zu decken. Glänzende Dachmaterialien sind nicht zulässig. Die seitlichen Wandflächen von Gauben und Zwerchhäusern dürfen nur verputzt, mit Naturschiefer, Zink- oder Kupferblech verkleidet werden.
- Dachrinnen sind nur auf der straßenabgewandten Seite bis zu einer Länge von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Zum Ortgang und First ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
- Auf Dächern angebrachte Solaranlagen dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten. Die Anordnung der einzelnen Sonnenkollektoren ist so auszuführen, dass eine einheitliche Gesamte (Rechteck, Quadrat) entsteht.

**3. Stellung von Garagen und überdachten Stellplätzen im Baugebietsteil mit der Ordnungsziffer 3**
- Die mit einem Satteldach ausgführenden Garagen und überdachten Stellplätze dürfen nur traufständig zur Straßenbegrenzungslinie, d.h. Firstrichtung parallel zur Straße, errichtet werden.

**4. Einfriedungen**
- Einfriedungen zu öffentlichen Flächen dürfen nur in Form von Hecken/ Strauchpflanzungen errichtet werden und eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Maximum einem vorgelegt mit der Naturraum verkleidet sein. Stahlzäune dürfen nur in Holz oder Metall mit senkrechten Elementen ausgeführt werden. Eine Kombination aus o.g. Elementen ist zulässig.

Hinweis: Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind nicht (zwingend) erforderlich.

- Einfriedungen im rückwärtigen Grundstücksteil können auf der Grenze bis zu einer Höhe von 1,5 m auch als Maschendrahtzaun errichtet werden.

**5. Werbeanlagen**
Für die Werbung von angebotenen (gewerblichen) Dienstleistungen gelten folgende Vorgaben:
- Es ist auf dem Grundstück nur eine einzige Werbeanlage im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze oder in der Eingangsschaufenster zu Bereich des Hauptgebäudes zulässig.
- Diese Werbeanlage darf eine max. Größe von 0,5 m mal Tiefe von 0,2 m nicht überschreiten. Die Werbeanlage darf von innen oder außen beleuchtet werden, jedoch nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht.

**Anhang: Gehölzartenliste**

**Vorschläge gemäß der (angepflanzt) Liste der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Südliche Weinstraße**

Die folgenden Gehölze und Bäume können sowohl in Hausgärten (HG) als auch auf den öffentlichen Grünflächen (öG) angepflanzt werden. Ist ein Kürzel vermerkt, so bedeutet dies, dass diese Art nur auf dem jewe