

# Ortsgemeinde Herschberg

## Bebauungsplan

### „Entlang der K18“



**Textliche Festsetzungen**

**Stand: 26.02.2019**

*ENTWURF*

*Beteiligungsexemplar*

*gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB*

Erstellt durch die WVE GmbH, Kaiserslautern  
Dipl. Ing. H. W. Schlunz / M. Sc. H. Leidecker

**WVE**  
GmbH  
Kaiserslautern

## A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **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 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnatur-schutzgesetz – 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 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG -**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.Juli 2015 (GVBl. S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: § 119 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237)
- 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 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- 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)

- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht geändert, § 25 b eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- **Landesstraßengesetz** (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S, 92)
- 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 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **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 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **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 (GMBI. 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 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)**

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)**

Das Bebauungsplangebiet wird in dem mit **N 1, N 2 und N 3** gekennzeichneten Bereichen gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

**1.1.1** Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe). Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

**1.1.2** Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

### **2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)**

#### **2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl ist im gesamten Geltungsbereich durchgängig mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die maximale Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird auf 50 von Hundert beschränkt.

#### **2.2 Trauf- und Firsthöhen**

Die **Traufhöhen** werden differenziert festgesetzt. Demnach werden für Grundstücke in Hanglagen **bergseitige Traufhöhen (TH b)** und **talseitige Traufhöhen (TH t)** festgesetzt.

In dem mit **N 1** und **N 3** bezeichneten Bereich wird die bergseitige Traufhöhe (TH b) mit 4,50 m festgesetzt.

In dem mit **N 2** bezeichneten Bereich die talseitige Traufhöhe (TH t) mit 7,50 m festgesetzt.

Die in den mit **N 1, N 2** und **N 3** gekennzeichneten Bereichen anzuwendende Traufhöhe ist in der Planurkunde für die betroffenen Grundstücke gekennzeichnet

In Abhängigkeit zur Lage des Bezugspunktes – Oberkante Fertigdecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche - ; findet TH b dann Anwendung, wenn die Verkehrsfläche oberhalb des Bauplatzes verläuft und TH t ist anzuwenden, wenn die Verkehrsfläche unterhalb des Bauplatzes verläuft. Bei einer Längsneigung der Verkehrsfläche und einer parallelen

Anordnung der Baugrundstücke findet TH b Anwendung (Am Hochpunkt des Grundstückes; Schnittpunkt Grundstücksgrenze, bzw. Baugrenze mit Straßenbegrenzungslinie).

Bezugspunkt für die Traufhöhen in den Bereichen **N 1** und **N2** ist, die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche im Mittel der Gebäudelänge bzw. -tiefe, die Regelungen zu TH b oder TH t finden entsprechende Anwendung.

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen - und Firsthöhen in dem mit **N 3** gekennzeichnetem Bereich ist die in der Planzeichnung angegebene Höhe von 381,0 m über NN.

Für die Festsetzungen der Traufhöhen (auch TH b und TH t) gilt, dass die Traufhöhe auf der dem Bezugspunkt abgewandten bzw. gegenüberliegenden Gebäudeseite, die jeweils festgesetzte Traufhöhe in ihrer absoluten Höhe nicht überschreiten darf (vgl. Nutzungsschablonen im Planteil - Definition Bezugspunkte).

Die maximal zulässige Firsthöhe in den mit **N 1 und N 2** gekennzeichneten Bereichen darf die festgesetzte Traufhöhe von 11,0 m nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird in dem mit N 3 gekennzeichneten Bereich mit 8,0 m festgesetzt.

### **3. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB) UND NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)**

Im allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der mit **N 1, N 2 und N 3** bezeichneten Bereiche festgesetzten offenen Bauweise sind Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstraße sowie die Bautiefe – Abstand der hinteren Baugrenze zur vorderen Baugrenze (im Mittel ca. 13,0 m) sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird für den gesamten Geltungsbereich die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den Bereich der rückwärtigen Grundstücksteile, hinter der zweiten Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie aus gesehen, beschränkt. Stützmauern entsprechend der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht hinzuzurechnen.

Garagen und Stellplätze sind grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; nicht zulässig sind diese jedoch im rückwärtigen Grundstücksbereich, hinter der zweiten Baugrenze, in dem als WA festgesetzten Gebiet.

Garagen und Carports müssen auf der Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, **bei seitlicher Anordnung ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von 2,0 m einzuhalten**

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

#### **4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)**

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen nicht zulässig sind.

#### **5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAUGB)**

Die geplante Erschließungsstraße wird mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich (Wohnstraße)“ festgesetzt. Die Herstellung der Straßenverkehrsfläche hat im „Mischprofil“ zu erfolgen, d. h. es ist ein einheitlicher, niveaugleicher Ausbau ohne Hervorhebung von Gehwegbereichen und Stellplätzen vorzunehmen; dies gilt nicht für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung "Fußweg", diese ist gestalterisch und optisch abgesetzt herzustellen.

Die Herstellung von privaten Ein- und Ausfahrten ist im gekennzeichneten Bereich „Bereich ohne Ein- und Ausfahrten“ nicht zulässig.

#### **6. FÜHRUNG DER VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

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. 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 Personenschäden vermieden werden können.

Für erforderliche Leitungen außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind die entsprechenden, Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte Flächen im Rahmen der Bodenordnung zu bestellen.

Garagen sind auf den mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belasteten, nichtüberbaubaren Flächen unzulässig.

Carports sind zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Leitungen durch die Herstellung der Fundamente für die Stützen der Carportüberdachung nicht beeinträchtigt werden.

#### **7. MAßNAHMEN DER REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)**

##### **Abwasservermeidung**

Der Anfall von Abwasser auf den Grundstücken ist soweit wie möglich zu vermeiden. Das auf den privaten Grundstücken anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder zurückgehalten werden kann.

Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr sind zu vermeiden. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Erlaubt sind Pflaster mit mind. 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt sowie Drainpflaster und Drainsplitt.

Die Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Abwassersystem ist nicht gestattet.

### **Dezentrale Rückhaltung**

Als dezentrales Regenrückhaltevolumen auf den privaten Grundstücken mit Entwässerung im Trennsystem ist ein Volumen von 50 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche bereitzustellen.

Das Volumen kann durch unterirdische Speicherblöcke (Rigolen), Brauchwasserzisternen oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden. Die Ab- und Überläufe der privaten (dezentralen) Rückhaltesysteme sind an das öffentliche Ableitungssystem anzuschließen und der zentralen Rückhaltung im Norden des Plangebietes zuzuführen.

### **Entwässerung im Bauzustand**

Ein ungedrosselter Abfluss von Oberflächenwasser von den Grundstücken ist auch im Bauzustand (noch keine Rückhaltemaßnahmen vorhanden) zu vermeiden. Hierzu sind entsprechende Vorkehrungen (Mulden/Wälle) zu treffen.

## **8. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS.1 NR. 14 BAUGB)**

Das erforderliche zentrale (öffentliche) Rückhaltevolumen wird durch das im Norden des Geltungsbereiches bereits vorhandenen Regenrückhaltebecken des ehemaligen Neubaugebietes „Sauborner Dell“ teilweise bereitgestellt. Um das notwendige Rückhaltevolumen zu schaffen, ist das bestehende Regenrückhaltebecken auf den westlich angrenzenden Flächen zu erweitern. Das notwendige zusätzliche Rückhaltevolumen beträgt zum jetzigen Planungsstand ca. 350 m<sup>3</sup>.

## **9. LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)**

### **9.1. Vermeidungsmaßnahmen**

#### **V 1 Erhalt des privaten Gartenlandes (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Erhalt der begrüneten Grundstücksfreiflächen und der Wiesenareale. Eine Nutzung für private Freizeit und Erholung ist statthaft.

#### **V 2 Erhalt des Verkehrsgrüns einschließlich des Laubbaumes (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die Rad- und Fußweg begleitenden Grünstreifen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### **V 3 Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses (§9 Abs.4 BauGB i.V. mit §88 Abs.6 LBauO)**

Stellplätze, Fußwege und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Splittbeläge, breites Fugenpflaster) herzustellen.

## **9.2. Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 5a und b BauGB)**

### **AM 2 Öffentliche Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)**

Die Fläche ist flächig mit einer 3-reihigen Gehölzpflanzung im Zeilen- und Reihenabstand von maximal 1,50m zu begrünen. Die Pflanzen sind aus u.a. Pflanzliste auszuwählen.

### **AM 3 Öffentliche Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)**

Die Fläche ist flächig mit einer 2-reihigen Gehölzpflanzung im Zeilen- und Reihenabstand von maximal 1,50m zu begrünen. Die Pflanzen sind aus u.a. Pflanzliste auszuwählen.

### **AM 4 Öffentliche Grünfläche: (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)**

Die Flächen sind mit Landschaftsrasen und/oder Zwergsträuchern/Bodendeckern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

### **AM 5 Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§9 Abs.4 BauGB i.V. mit §88 Abs.6 LBauO)**

1. Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen; es sind vorzugsweise Bäume und Gehölze aus u.a. Pflanzliste auszuwählen.

2. Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

3. Erschließungsflächen u.ä. auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, ) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

4. Auf jedem Grundstück ist pro 150m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein Laub-(Obst)Baum anzupflanzen. Es sind vorzugsweise Bäume aus u.a. Pflanzliste auszuwählen. Die Verwendung von kleinkronigen Kultivaren ist statthaft.

### **AM 6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme anzulegen und dauerhaft zu pflegen.



### **9.3 Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

#### **AM 1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB )**

Das Grünland ist zu erhalten und durch maximal 2-schürige Mahd/Jahr dauerhaft zu pflegen. Der Einsatz ertragssteigernder Düngemittel ist nicht statthaft.

Am nordöstlichen Parzellenrand (Länge ca. 90m) ist eine 5-reihige Gehölzstruktur aus u.a. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zum Aufbau einer vertikalen Schichtung sind in Längsrichtung des Gehölzes im Abstand von ca. 8,00m bis 10,00m hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen. Der Reihen- und Zeilenabstand der Gehölze beträgt ca. 1,50m.

#### **9.4 Zuordnungsfestsetzung (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. §1a Abs.3 BauGB)**

Die Ausgleichsflächen und Maßnahmen sind analog der Versiegelungsanteile zu 81,8 % den Baugrundstücken und zu 18,2 % den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

### **10. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 10 UND ABS. 6 BAUGB)**

Die in der Planurkunde umgrenzten Flächen entlang der K 18 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Nutzung der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes für Freizeit und Erholung ist zulässig. Ebenso ist eine landschaftsgärtnerische Gestaltung der Flächen zulässig.

## **II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 88 UND § 52 LBAUO i. V. m. § 9 ABS. 4 BAUGB)**

### **1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG**

Dächer sind grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auszubilden.

Für die Dacheindeckungen sind stark reflektierende Materialien unzulässig; erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

### **2. DACHGAUBEN / ZWERGHÄUSER**

Die Dachgauben und Zwerghäuser dürfen als Einzelgauben 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei zwei oder mehr Gauben ist die Summe der Gaubenlänge auf max. die 2/3 der Gebäudelänge beschränkt, der Abstand zwischen den Gauben und zum Ortgang wird auf mindestens 1,0 m festgesetzt.

### **3. EINFRIEDUNGEN**

Entlang der Erschließungsstraßen, und Fußwege ist die Gesamthöhe der Einfriedungen auf maximal 1,20 m zu beschränken; bei Zaunanlagen darf die Sockelhöhe 0,3 m nicht überschreiten.

### **4. STÜTZMAUERN**

Stützmauern zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Bei Grundstücksterrassierungen haben Stützmauern einen Abstand von 3,0 m zueinander einzuhalten.

Stützmauern sind als Sichtmauerwerk, Sichtbetonkonstruktion oder Trockensteinmauern zu errichten, Gabionen sind zulässig. Kleinteilige Werksteinformate sind nicht zulässig.

### **5. FASSADEN**

Für die Außenwände sind natürliche und natürlich wirkende Materialien zulässig.

### **6. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Pflanzen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

Bei Geländeänderungen in Form von Grundstücksterrassierung und Grundstücksmodellierungen sind Auffüllungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

### **7. GESTALTUNG DER PARKPLÄTZE, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND FUSSWEGE**

Für die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze, Zugänge und Plätze sind wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decke, großfugiges Pflaster oder Rasengittersteine zu verwenden.

## **B HINWEISE**

### **B 1 ALLGEMEINE HINWEISE**

- 1.1 Die bei dem Bauaushub anfallenden Erdmassen sollten nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken verwertet und landschaftsgerecht modelliert werden.
- 1.2 Oberboden ist getrennt abzunehmen, seitlich zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden.
- 1.3 Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.  
  
Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" und auf die DIN 18115, Blatt 2, "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", wird ausdrücklich hingewiesen
- 1.4 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen.
- 1.5 Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage Fassung 1998" zu berücksichtigen.
- 1.6 Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
- 1.7 Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 und DIN EN 1997 -1 und -2 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 1.8 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.
- 1.9 Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung (wie z. B. Erschließungsmaßnahmen oder das geplante Regenrückhaltebecken) bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Pfalzwerke Netz AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Pfalzwerke Netz AG.
- 1.10. In den an die Kreisstraße K 18 angrenzenden Grundstücken im Norden des Plangebietes ist bei der Planung und beim Bau eine Grundrissorientierung zu empfehlen. Dabei sollen die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume möglichst auf der, der Straße abgewandten Seite vorgesehen werden
- 1.11. Hinsichtlich des Immissionsschutzes (Insb. Lärmschutz) entlang der K18 ist sicherzustellen, dass gegen den Baulasträger der K 18 keinerlei diesbezügliche Forderungen gestellt werden.

## **B 2 HINWEISE ZU ARCHÄOLOGISCHEN KULTURDENKMÄLERN**

- 2.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion kulturelles Erbe zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden können.
- 2.2 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) 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.
- 2.3 Absatz 2.1 und 2.2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- 2.4 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.
- 2.5 Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

## **B 3 HINWEISE ZU ABFALLBESEITIGUNG**

- 3.1 Die bei Maßnahmen anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei sind die abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Verordnungen in der derzeit gültigen Fassung) zu beachten. Die Zwischenlagerung von Abfällen bis zu ihrer Beseitigung/Verwertung hat ordnungsgemäß zu erfolgen.

Bei der Entsorgung von Abfällen ist das Verwertungsgebot nach § 7 (2) KrWG bindend. Nach § 7 (3) KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Bei der Verwertung sind die Anforderungen der technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen (LAGA-TR) in der derzeit gültigen Fassung, LAGA Mitteilungen Nr. 20, zu beachten.

## **B 4 HINWEISE ZUR ENTWÄSSERUNG**

- 4.1 Die Ableitung von Drainagewasser in Gewässer oder in das Kanalisationsnetz ist nicht gestattet.
- 4.2 Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.

- 4.3 In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.
- 4.4 Die Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser auf den Privatflächen in Zisternen deren Volumen an einen ganzjährigen Verbraucher (z.B. Toilettenspülung) angeschlossen ist, wird empfohlen.
- 4.5 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag einzureichen. Es wird empfohlen, die Entwässerungsplanung im Vorfeld frühzeitig mit den Verbandsgemeindewerken / mit der Betriebsführung der Verbandsgemeindewerke abzustimmen. Die Vorgaben der Satzungen zur Abwasserbeseitigung der Verbandsgemeinde sind zu beachten.

## **B 5 HINWEISE ZU ANPFLANZUNGEN; PFLANZENLISTE**

- 5.1 Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" und auf die DIN 18115, Blatt 2, "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", wird ausdrücklich hingewiesen.
- 5.2 Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
- 5.3 Die Ausgestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist im ersten Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.
- 5.4 Alle Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und in ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen von Gehölzen hat soweit nicht zwingende Gründe dagegensprechen nach den FLL-Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Ausgabe 2010 bzw. deren Fortschreibung zu erfolgen.
- 5.5 Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
- 5.6 Im Schutzstreifen der 220-kV-Gemeinschaftsleitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen.  
  
Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.
- 5.7 Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und

Verkehrswesen(FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegeben Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

5.8 Vorgärten sollten nicht als flächige Kies- und Schottervorgärten angelegt werden.

5.9 **Pflanzenliste:**

Pflanzliste Geltungsbereich 1:

<b>Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung</b>	
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	

<b>Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung</b>	
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

<b>Artenauswahl der Strauchpflanzungen</b>	
Mindestgröße:	2x verpflanzt, 3-5 Tr. Höhe: 60 - 100 cm
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
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

Pflanzliste Geltungsbereich 2:

<b>Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung</b>	
Mindestgröße:	Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm Heister, Höhe 150-200 cm
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Wildkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

<b>Artenauswahl der Strauchpflanzungen</b>	
Mindestgröße:	2x verpflanzt, 3-5 Tr. Höhe: 60 - 100 cm
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball