



Bebauungsplan „Im Herrengarten“

Inhalt:

- I. Plan (S. 2)
- II. Textliche Festsetzungen (S. 3-19)

BEBAUUNGSPLAN "IM HERRENGARTEN" GEMEINDE GAUGREHWEILER



Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Geschöflichkeit
GRZ	GFZ
Grundflächenzahl	Geschöflichenzahl
Bauweise EH = Einzelhaus DH = Doppelhaus	Dachform Hauptgebäude
Traufhöhe	

WA	II
0.3	0.6
EH/DH	SD/WD/KWD/VPO 30-45
THmax = 5.00 m	

MD1	II
0.3	0.6
EH/DH	SD/WD/KWD/VPO 30-45
THmax = 6.00 m	

MD2	II
0.4	0.8
EH/DH	SD/WD/KWD/VPO 30-45
THmax = 5.00 m	

MI 1	II
0.3	0.6
EH/DH	SD/WD/KWD/VPO 30-45
THmax = 5.00 m	

MI 2	II
0.4	0.8
EH/DH	SD/WD/KWD/VPO 12-45
THmax = 5.80 m	

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MD Dörfergebiete (§ 6 BauNVO)
- M Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- GFZ 0.7 Geschöflichenzahl (§ 20 BauNVO)
- GRZ 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

- Verkehrsfläche (§ 9 (1) BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) BauGB)
- ▲▲▲ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) BauGB)

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

- Grünflächen (öffentlich) (§ 9 (1) BauGB)
- o Bäume, unverbindlich geplant
- o Erhalt der best. Bäume wünschenswert

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall-
entsorgung und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Ver- und Entsorgung
- o Abwasser

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen
und Flächen für Maßnahmen zum Schutz
zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) BauGB)
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) BauGB)

Sonstige Planzeichen

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Firsttrichtung
- Höhenlinien
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 9 (1) BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Geh-, Fahr-, Leitungsrecht
- Bauverbotszone zur K25
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Verkehren zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (5) 24 und (6) BauGB)

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) mit Berichtigungen vom 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 1. August 2002
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 28)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Art. 3 des Landesgesetzes zur Neuorganisation der Straßen- und Verkehrsverwaltung Rheinland-Pfalz vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 303)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 03. April 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPRG) in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36) zuletzt geändert durch Art. 65 des Euro-Anpassungsgesetzes vom 6. Februar 2001 (GVBl. S. 29)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1998 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 9 des Euro-Anpassungsgesetzes vom 6. Februar 2001 (GVBl. S. 29)
- Denkmalschutz- und -Pflegegesetz (DSchPG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159) zuletzt geändert durch Art. 38 des Euro-Anpassungsgesetzes vom 6. Februar 2001 (GVBl. S. 29)
- Landesplanungsgesetz (LPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 2003 (GVBl. S. 3231)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert am 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 70 des Euro-Anpassungsgesetzes vom 6. Februar 2001 (GVBl. S. 29)
- Nachbarschaftsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198)

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat am 24.02.2004 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.

Am 26.02.2004 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 2 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Der Gemeinderat Gaugrehweiler, den 19.05.2004 hat gem. § 10 (3) BauGB

mit Verfügung vom: 17.05.2004
Az.: 610-13
67292 Kirchheimbalden, den 27.7.2004
Gemeindeverwaltung Donnersbergkreis

Im Auftrage:

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan **RECHTSVERBINDLICH**

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch am 05. August 2004 durch Veröffentlichung im „Wochenblatt - Geschäftsanzeiger“ (Anzeiger der Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel, Rockenhausen und Wirmweiler) mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Die Gemeinde Gaugrehweiler hat im Rahmen ihrer Überprüfung, ob der Bebauungsplan ein Anzeiger- / Genehmigungsverfahren durchlaufen muss, festgestellt, dass das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) nicht vollständig erfüllt ist und daher das erforderliche Genehmigungsverfahren durchgeführt werden muss. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Alsenz, den 05. August 2004
Arno Mohr, Bürgermeister

Gaugrehweiler, den 23. Juli 2004
Reinhold, Bürgermeister

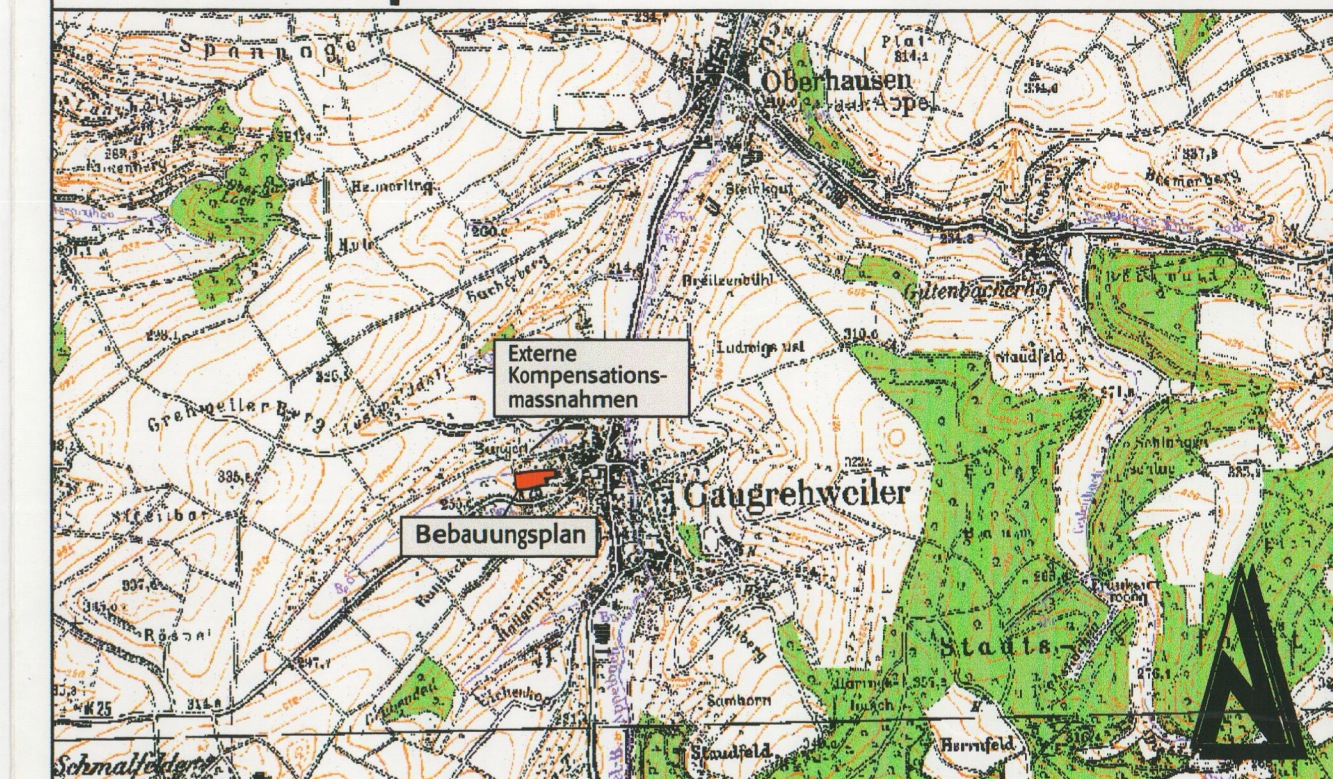
Gaugrehweiler, den 27. Juli 2004
Reinhold, Bürgermeister

Bekanntmachung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch am 05. August 2004 durch Veröffentlichung im „Wochenblatt - Geschäftsanzeiger“ (Anzeiger der Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel, Rockenhausen und Wirmweiler) mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Die Gemeinde Gaugrehweiler hat im Rahmen ihrer Überprüfung, ob der Bebauungsplan ein Anzeiger- / Genehmigungsverfahren durchlaufen muss, festgestellt, dass das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) nicht vollständig erfüllt ist und daher das erforderliche Genehmigungsverfahren durchgeführt werden muss. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Alsenz, den 05. August 2004
Arno Mohr, Bürgermeister

Übersichtsplan Ohne Maßstab



GEANDERT	BEARBEITET	GEPRÜFT	DATUM
BAUHER	GEMEINDE GAUGREHWEILER DONNERSBERGKREIS		BAUHER
PROJEKT BEZ.	BEBAUUNGSPLAN "IM HERRENGARTEN" DER GEMEINDE GAUGREHWEILER		DATUM <u>17.05.2004</u>
ZEICHNUNG	RECHTSPLAN		MAßSTAB <u>1:500</u>
ZEICHEN	VERMESSEN	BEARBEITET	GEZEICHNET
DATUM	JUN 2004	MAI 2004	MAI 2004
PROJEKT NR.	2001052		ENTWURFSVERFASSER
			igra
			Luipoldstraße 60a 67 806 Rockenhausen Telefon: 0 63 61 91 90 Telefax: 0 63 61 91 91 00 e-mail: info@igra.de
			DATUM <u>Mai 2004</u>

Objekt: Projekt-Nr.: G 2001 052

Projekt: Bebauungsplan "Im Herrengarten" in der Gemeinde Gaugrehweiler
mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie integriertem
Landespflegerischen Planungsbeitrag



Textliche Festsetzungen

Genehmigt
mit Verfügung vom: 27.2004
Az.: 610-13
67292 Kirchheimbolanden, den 27.2004
Kreisverwaltung Donnersbergkreis

Auftraggeber: Palatia Ingenieur- und Städtebau GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

den _____

(Stempel)

(Unterschrift)

Bearbeiter: igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen
Telefon: 0 63 61.91 90
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen,

im Mai 2004



(Stempel)

(Unterschrift)

Vorentwurf Gemeinderatsitzung am 24. März 2003
Geändert durch Abwägungsbeschluss der Gemeinde vom 26. Januar 2004

17. 05. 2004



I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Dorfgebiet" (MD 1 und MD 2) gemäß § 5 BauNVO, als „allg. Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie als „Mischgebiet“ (MI 1 und MI 2)) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich **MD 1, MD 2 (Dorfgebiet)** richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 5 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen, einschließlich Wohngebäuden, mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
3. Sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
6. Sonstige Gewerbebetriebe
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
8. Gartenbaubetriebe

Ausnahmen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2) gemäß § 5 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

Im Bereich **WA (allgemeines Wohngebiet)** richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

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

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind zugelassen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen:

3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Im Bereich **MI 1 und MI 2 (Mischgebiet)** richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 6 Abs. 2 BauNVO, zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Nicht zulässig sind:

8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a, Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Dorfgebiet (MD 1 und MD 2) sowie im allg. Wohngebiet (WA) und in den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Traufhöhe gesteuert.

Folgende Festsetzungen gelten in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes:

	MD 1	MD 2	WA	MI 1	MI 2
GRZ	0,3	0,4	0,3	0,3	0,4
GFZ	0,6	0,8	0,6	0,6	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II	II	II	II	II
max. Anzahl der Wohnungen pro Grundstück	2 Wohnungen	2 Wohnungen	2 Wohnungen	2 Wohnungen	2 Wohnungen
Traufhöhe Th_{max}	6,0 m	5,8 m	5,0 m	5,0	5,8 m

In dem Gebiet MD 1 wird die Traufhöhe zu der die Grundstücke erschließenden Planstraße (talseitige Traufhöhe) auf maximal 6,0 m, auf der straßenabgewandten Seite (bergseitige Traufhöhe) auf 6,0 m begrenzt.

In dem Gebiet MD 2 wird die Traufhöhe zu der das Grundstück erschließenden Straße (bergseitige Traufhöhe) auf 5,80 m, auf der straßenabgewandten Seite (talseitige Traufhöhe) ebenfalls auf maximal 5,80 m festgesetzt.

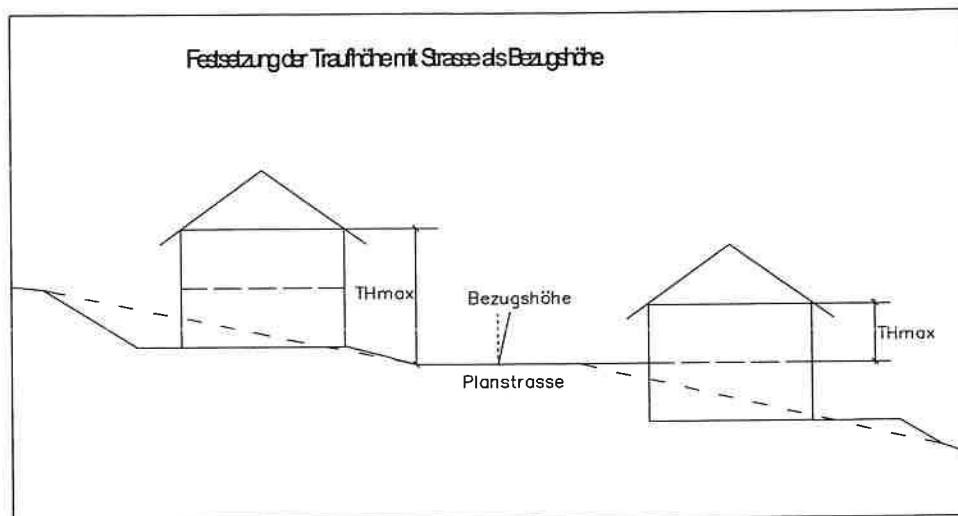
Im Gebiet WA wird die Traufhöhe zu der die Grundstücke erschließenden Planstraße auf maximal 5 m, auf der straßenzugewandten und straßenabgewandten Seite auf 5 m begrenzt.

Im Gebiet MI 1 wird die Traufhöhe zu der die Grundstücke erschließenden Planstraße auf max. 5,00 m auf der straßenzugewandten und der straßenabgewandten Seite festgesetzt.

Im Gebiet MI 2 wird die Traufhöhe zu der die Grundstücke erschließenden Planstraße auf max. 5,80 m auf der straßenzugewandten und der straßenabgewandten Seite festgesetzt.

Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der äußeren Wandhaut definiert. Als Bezugspunkt ist von der Straßenachse der Planstraße der das Grundstück erschließenden Straße in Grundstücksmitte auszugehen.

Im Dorfgebiet (MD 1 und MD 2), im allgemeinen Wohngebiet (WA) und in den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) sind maximal zweigeschossige Gebäude zulässig.



I.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
MD 1	offene	Einzel-, Doppelhäuser
MD 2	offene	Einzel-, Doppelhäuser
WA	offene	Einzel-, Doppelhäuser
MI 1	offene	Einzel-, Doppelhäuser
MI 2	offene	Einzel-, Doppelhäuser

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

I.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken ist durch die Angabe von Hauptfirstrichtungen entsprechend der zeichnerischen Darstellung festgesetzt.

I.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen nur auf den überbaubaren Flächen errichtet werden. Stellplätze und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Es sind gemäß § 12 BauNVO i. V. m. § 45 LBauO 2 Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten.

I.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

I.7 Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind die im Bebauungsplan eingetragenen Flächen für Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

I.8 Anzahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Wohngebiete MD 1, MD 2, WA und MI 1, MI 2 wird die Anzahl der Wohnungen pro Wohneinheit/Gebäude auf zwei begrenzt.

I.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bereich nördlich der K 25 sind für die unmittelbar angrenzenden Bauflächen und gemäß der Abgrenzung in der Planzeichnung bei den Wohngebäuden in den der Straße zugeordneten Wohn- und Schlafbereichen Schallschutzfenster der Klasse II einzusetzen.

I.10 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Für den im Bebauungsplan dargestellten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sind keine Ein- und Ausfahrten zur K 25 zulässig.

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

II.1 Dächer

II.1.1 Dachform und -materialien

Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen in den allgemeinen Wohngebieten, im Dorfgebiet sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder versetztes Pultdach auszuführen und mit Ziegeln oder Dachbetonsteinen der Farbe Naturrot, Braun und Zwischentönen aus Rot und Braun sowie naturbelassenen Holzeindeckungen zu decken. Dachbegrünung und Sonnenkollektoren auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind ebenfalls zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 7 LBauO). Zur Nutzung von Solarenergie sind auch Glas- und glasähnliche Materialien zulässig.

II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für WA, MD 1, MD 2 und MI 1 im Plangebiet auf 30° bis 45° festgesetzt. Für das Mischgebiet MI 2 wird eine Dachneigung von 12° bis 45° festgesetzt.

Für Nebengebäude, Garagen ist die zulässige Dachneigung auf 15° bis 45° festgesetzt. Carports sind auch mit Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig.

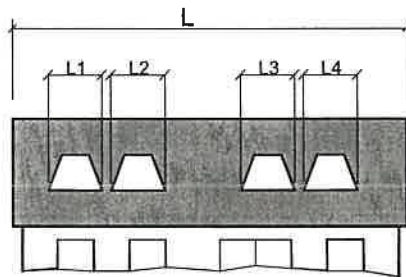
II.1.3 Kniestöcke, Trauf- und Firsthöhe

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m, gemessen von der Oberkante Geschossdecke bis Oberkante Fußfette, zulässig.

Gebiet	maximale Traufhöhe (Th_{max})
MD 1	6,0 m
MD 2	5,8 m
WA	5,0 m
MI 1	5,0 m
MI 2	5,8 m

II.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind auf maximal $\frac{2}{3}$ der Gesamtlänge zulässig.



$$L1 + L2 + L3 + L4 < \frac{2}{3}L$$

Bild 1: Schema Dachaufbauten

Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, sind diese in gleicher Höhe und gleichem Material auszuführen. Satteldachgauben haben stehende Formate einzuhalten (Höhe größer als Breite).

II.2 Materialien

Für die Außenwandflächen sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk und Holz zulässig.

Für Flächen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auch Glas und glasähnliche Materialien sowie Metall und Kunststoffe zulässig.

Für Dachrandeinfassung, Gaubeneinfassung sind auch Metalle zulässig.

II.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.

II.4 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

Wegen der topographischen Lage des Baugebietes sind beidseitig der Planstraße Böschungen auf privaten Grundstücksflächen erforderlich. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

II.5 Antennen und Werbeanlagen

Antennen:

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne und eine Satellitenanlage als Sammelanlage zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 6 LBauO). Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Größe von 0,4 m x 0,6 m (H x B) zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 1 LBauO).

II.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Straßenseite mit einer Sockelhöhe bis zu 0,4 m und insgesamt bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Dabei dürfen Sockel nur aus Naturstein oder natursteinähnlichem Material, Zäune aus Holz und Metall hergestellt werden. Als Einfriedungen sind auch Laubgehölze und Holzzäune zulässig. Einfriedungen sind in Bodennähe bis 20 cm hoch lückenhaft zu öffnen um einen Zugang für Kleinsäuger (Igel) zu ermöglichen.

Seitliche Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,5 m, gemessen vom anstehenden Gelände, betragen.

III. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

III.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

III.1.1 Bäume im Straßenraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In der Planstraße A sind mindestens 2 hochstämmige Laubbäume (3 x verpflanzt) der Artenlisten A und B zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den angegebenen Standorten kann im Einzelfall abgewichen werden und sind mit den privaten Zufahrten abzustimmen.

Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleicher Sorte zu ersetzen.

III.1.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Baugebietes:

Auf den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind zu 30 % geschlossene Gehölzpflanzungen anzulegen. Für die Bepflanzung sind Heister und Sträucher aus der Artenliste D mit mindestens einem Exemplar pro 1,5 m², unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 100 m² Kompensationsfläche ist ein Laubbaum/Streuobst der Artenliste B zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den verbleibenden Flächen sind Wiesen und Wildblumenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Externe Ausgleichsmaßnahmen auf Flurst. Nr. 2341/1 nördlich des Baugebietes:

- E 1: Erhalt der vorhandenen Gebüschstrukturen (2 250 m²)
- E 2: Vernetzung der vorhandenen Gebüsche durch Anpflanzung weiterer Sträucher gemäß Artenliste (ca. 860 m²)
- E 3: Teilentbuschung und Entwicklung einer Wild-/Streuobstwiese mit mindestens 16 Bäumen, Hochstamm mind. 12 cm Stammumfang gemäß Artenliste D (ca. 2 300 m²)
- E 4: Freistellung der vorhandenen Trockenmauer auf ca. 50 m

III.2 Maßnahmen auf privaten Flächen

III.2.1 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Oberboden ist vor Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen.

III.2.2 Begrünung der Grundstücke

Die Grundstücke sind mit mindestens einem Baum der Artenliste A oder B und mit mindestens 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern der Artenliste D zu bepflanzen. Bei der Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste D zu entnehmen.

III.2.3 Bodenbeläge

Die Zuwegungen und Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden.

III.2.4 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwege, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m² versiegelter Grundfläche betragen.

Es sollte eine Zisterne errichtet werden, die das anfallende Oberflächenwasser temporär zurückhalten kann. Das Wasser kann für die Gartenbewässerung genutzt werden. Die Zisternen erhalten einen Überlauf in Regenwassergräben bzw. Regenwasserkanäle, die in Regenwassermulden im Norden des Plangebietes einmünden. Dort erfolgt eine zentrale Versickerung des überschüssigen Oberflächenwassers. Die Mulden werden innerhalb von 5 Tagen in das angrenzende Gewässer III. Ordnung entleert.

Durch eine extensive Dachbegrünung kann sich das auf den Dächern anfallende Oberflächenwasser nochmals um bis zu 20 % reduzieren.

Hinweis:

Bei der Nutzung von Oberflächenwasser als Brauchwasser im Haushalt, sind die Leitungen entsprechend durch ein Schild „kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen. Brauchwasseranlagen müssen gemäß der Trinkwasserschutzverordnung vom zuständigen Gesundheitsamt oder den technischen Werken abgenommen werden.

III.3 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 1a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen im Plangebiet entfallen zu 8,5 % auf die Erschließungsflächen und zu 91,5 % auf die Bauflächen. Die auf die Bauflächen entfallenden Anteile werden nach § 9 Abs. 1a BauGB anteilig nach der überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet.

IV. Sonstige Hinweise

IV.1 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 40 20 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es soll besonders auf die Rutschungsgefährdung untersucht werden.

IV.2 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen.

IV.3 Hinweise zu Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden

Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen die Lebachschichten der Glangruppe des Rotliegenden. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdet sei oder der Wassergefährdungsklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestünden aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen sollen der Einzelfallprüfung vorbehalten bleiben.

IV.4 Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) 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.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.

ANHANG 3

PFLANZLISTEN

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Gemeine Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Kastanie	(<i>Aesculus spec.</i> , <i>Castanea sativa</i>)
Nussbaum	(<i>Juglans regia</i>)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1 a und Nr. 2 a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Speierling	(<i>Sorbus domestica</i>)
Wildkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus pyraster</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Elsbeere	(<i>Sorbus torminalis</i>)
Baumhasel	(<i>Corylus colurna</i>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)

Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel	(<i>Malus domestica</i>)
Gartenbirne	(<i>Pyrus communis</i>)
Süßkirsche	(Zuchtformen von <i>Prunus avium</i>)
Mirabelle	(<i>Prunus domestica</i> x <i>cerasifera</i>)
Zwetschge	(<i>Prunus domestica</i>)
Sauerkirsche	(<i>Prunus cerasus</i>)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1b und 2b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche

Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Grau-Weide	(<i>Salix cinerea</i>)
Ohr-Weide	(<i>Salix aurita</i>)
Silber-Weide	(<i>Salix alba</i>)
Purpur-Weide	(<i>Salix purpurea</i>)
Korb-Weide	(<i>Salix viminalis</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Wasserschneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaea</i>)
Zweiggriffliger Weißdorn	(<i>Crataegus oxyacantha</i>)

Artenliste D: Straucharten

Bibernellrose	(<i>Rosa spinosissima</i>)
Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i> , <i>Crataegus oxyacantha</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Sanddorn	(<i>Hippophae rhamnoides</i>)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste C angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Artenliste E: Obstbäume für externe Ausgleichsmaßnahmen

(entnommen aus "Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz, zusammengestellt von NABU Rheinland-Pfalz, Arbeitskreis Historische Obstsorten der Pfalz, Pomologen Verein e. V.)

Apfel:

- „Wildapfel“ (*Malus sylvestris*)
- „Kaiser Wilhelm“ (*Malus domestica*)
- „Rheinischer Winterrambur“ (*Malus domestica*)
- „Großer Rheinischer Bohnapfel“ (*Malus domestica*)

Birne:

- „Wildbirne“ (*Pyrus pyraster*)
- „Nägelschesbirne“ (auch Kreppbirne, Streitbirne) (*Pyrus communis*)
- „Weilersche Mostbirne“ (*Pyrus communis*)
- „Frankelbacher Mostbirne“ (*Pyrus communis*)

Kirsche:

- „Hedelfinger Riesenkirsche“ (*Prunus avium*)
- „Bankhardtskirsche“ (*Prunus avium*)

Zwetschge/Pflaume:

- „Haferpflaume“ (*Prunus domestica*)
- „Königsbacher Frühzwetschge“ (*Prunus domestica*)