



Bebauungsplan

„Am Kühlenberg II. Bauabschnitt“

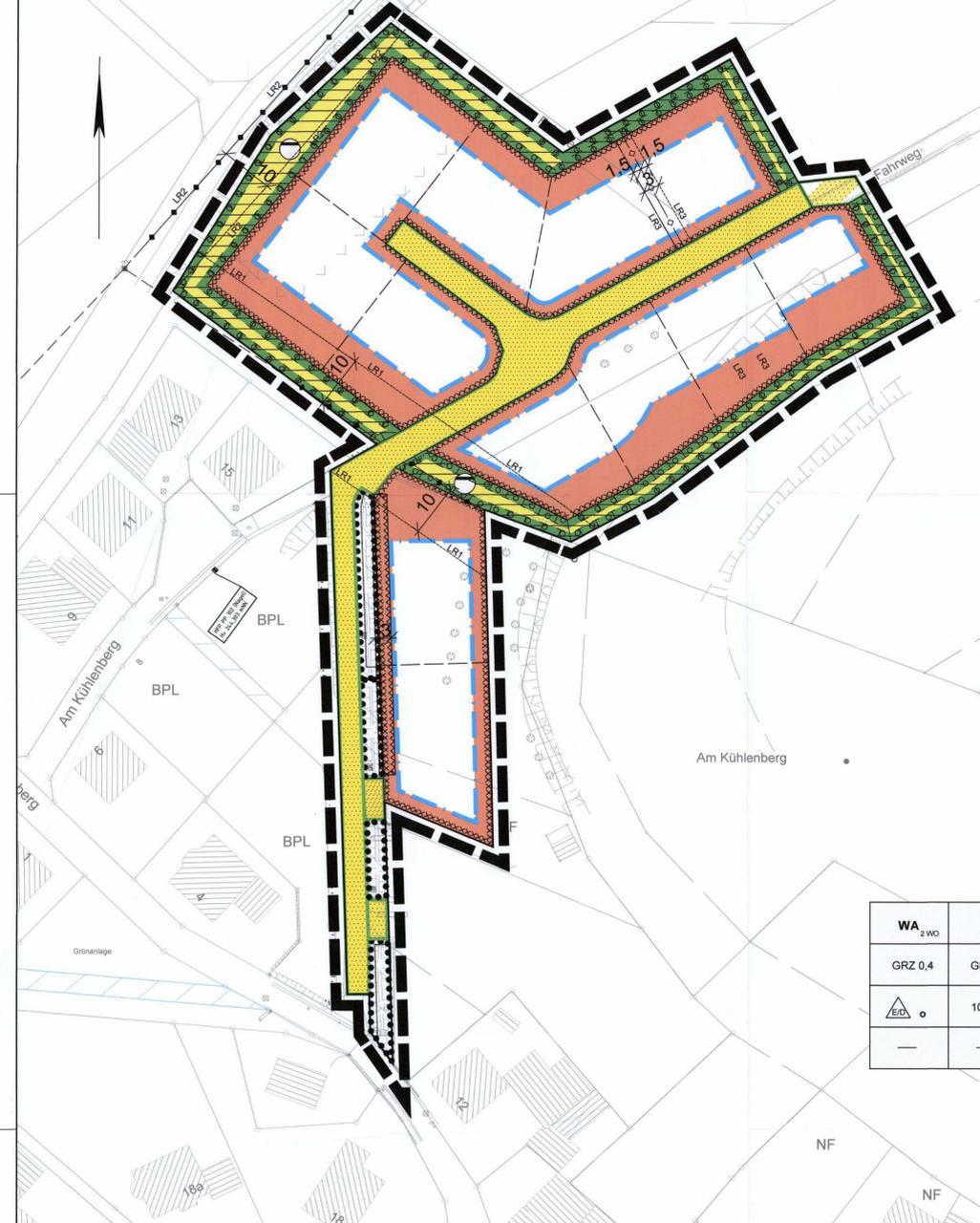
Inhalt:

I. Plan

(S. 2)

II. Textliche Festsetzungen

(S. 3 - 25)



LEGENDE

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 5 bis 11 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
-----------	-------------------------------------

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

GFZ 0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse
10°-40°	Dachneigung

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

- o offene Bauweise
- o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o Baugrenze

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

- o Straßenverkehrsfächen
- o Straßenbegrenzungslinie
- o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

WM	Wirtschaftsweg
-----------	----------------

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- o Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- o und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
- o Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung
- o Flächen für Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- o Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- o oberirdisch
- o unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen 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)

- o Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- o Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

WA ₂ WD	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
EDC	10°-40°

--- Umgrenzung der Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

KENNZEICHNUNGEN

- o bestehende Grundstücksgrenze
- o vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- o Maßangaben in Meter
- o Höhenschichtlinien
- o bestehende Böschung
- o Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzungen „Am Kühlenberg“, 2. Bauabschnitt

A. Baurechtliche Festsetzungen

entsprechend den Vorschriften des BauGB (L.F. der Bekanntmachung vom 25. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 116 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474))

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

a. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird als Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

b. Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des beherrschungsgebundenen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

c. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbetriebe, Tankstellen) unzulässig im Baugebiet und folglich nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

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

a. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

Geschossflächenzahl	0,4 (GRZ)
Grundflächenzahl	0,4 (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse	II

Höhenbeschränkung im Schutzstreifen der Energieversorgungsleitungen:

In den Schutzstreifen LR1 und LR2 der 20kV-Freileitungen (siehe ergänzend hierzu die Technische Festsetzung A8 „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“) ergeben sich die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und Nebenanlagen im Einzelfall aus den VDE-Vorschriften (insbesondere DIN VDE 0105 und DIN VDE 0212). Hieraus kann festgestellt werden, dass die Höhen der baulichen Anlagen und Nebenanlagen nicht realisiert werden kann. Die Herstellung/Änderung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Schutzstreifen der 20kV-Freileitung, ist in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen und bedarf dessen Zustimmung.

b. Im Plangebiet darf die zulässige GRZ durch die Grundfläche von: 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch das Baugrundstück lediglich um bis zu 10% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Höchstens bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

A.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, L.V. m. § 23 BauNVO)

a. Im Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen nur Gebäude mit seitlichem Grundanbau errichtet werden.

b. Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

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

a. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergrenzte Gebäudeteile gemäß § 9 Abs. 3 BauGB dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.

b. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche.

c. Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO nur im räumlichen Bereich der Hauptgebäude bzw. Baufelder sowie in den seitlichen Abstandsflächen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO überbaut werden.

e. Stellplätze können ausnahmsweise auch im nicht überbaubaren Bereich zwischen Erschließungsstraße und vorderer Baugrenze errichtet werden.

A.5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB L.V. m. § 14 BauNVO)

a. Untergrenzte Nebenanlagen und Einrichtungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur in eingeschlossener Bauweise gemäß § 14 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig.

A.6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB L.V. m. § 14 BauNVO)

a. Je Wohnfläche ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

b. Bei Garagen / Carports muss ein Stauraum vor der Garage von mindestens 5,0 m (gemessen von der vordersten Gebäudekante der Garage bis zur vorderen Grundstücksgrenze) eingehalten werden.

c. Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Ausnahmsweise dürfen sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im räumlichen Bereich der Hauptgebäude bzw. Baufelder sowie in den seitlichen Abstandsflächen errichtet werden.

A.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind maximal zwei Wohneinheiten je Baugrundstück zulässig.

A.8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

a. Für die im zeichnerischen Teil als LR1 und LR2 gekennzeichneten Flächen wird für die Schutzstreifen der Energieversorgungsleitungen zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Schutzstreifen betragen jeweils 10 m beidseitig der in der Örtlichkeit bestehenden Leitungsachsen. Die Herstellung/Änderung baulicher Anlagen und Nebenanlagen, der Verkehrsfläche „Planstraße A“, sowie Anpflanzungen innerhalb der Schutzstreifen der Energieversorgungsleitungen sind in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, vor Durchführung der Vorhaben, mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen und bedürfen dessen Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen Vorhaben dem Leitungsbetreiber abzustimmen und bedürfen dessen Zustimmung.

b. Die im zeichnerischen Teil als LR3 gekennzeichnete Fläche dient der leitungsgebundenen Ableitung von Oberflächen- und Abwasserbeseitigung mit einer Breite von 3,0 m. Der festgesetzte Streifen ist grundsätzlich von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sowie für mögliche Arbeiten zugänglich zu halten.

A.9. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

a. Es wird ein 3,0 m breiter Streifen entlang der östlichen Böschungsbereiche des vorhandenen namenlosen Gewässers III festgesetzt, der von jeglicher Bebauung (mit Ausnahme der Bachüberführung), Auffüllung und Einfrischung freizuhalten ist.

A.10. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

a. Die Planstraßen A' und B' werden als öffentliche Verkehrsflächen entsprechend dem Planierung in der Planstraße A' verläuft, deren als Verkehrsflächen der Planstraße A' in den Bebauungsplan aufgenommen und schem. die Zufahrt zu den anstehenden Flächen.

b. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird im Plangebiet ein „Wirtschaftsweg“ ausgewiesen, der die verkehrliche Anbindung der anstehenden landwirtschaftlichen Flächen sicherstellt. Die Dimensionierung der Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 4,0 m festgesetzt.

A.11. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

a. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen, zur Retention zu brennen und vorzeitig abzugeben. Die Aufgabebereitschaft der polierten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist zu berücksichtigen. Die Flächen sind als Strukturbereiche herzustellen zur gezielten Strukturierung des Landschaftsbildes sowie zur Stabilisierung der ökologischen Funktionen im Naturraum. Die Ödtabläue sind dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Wiesenfäche ist extensiv zu bewirtschaften. Eine Einfrischung der Fläche ist unzulässig. Sollen sich auf dem Grundstück funktionsstiftige Drainage befinden, sind diese stützungen, dass der Wasserrückhalt auf der Ersatzfläche gefördert wird.

b. Das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 796 in der Gemarkung Gundersweiler wird als Ersatzfläche E3 in einem 4. räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zum landspezifischen Ausgleich der polierten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist als Strukturbereiche herzustellen zur gezielten Strukturierung des Landschaftsbildes sowie zur Stabilisierung der ökologischen Funktionen im Naturraum. Die Ödtabläue sind dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Wiesenfäche ist extensiv zu bewirtschaften. Eine Einfrischung der Fläche ist unzulässig. Sollen sich auf dem Grundstück funktionsstiftige Drainage befinden, sind diese stützungen, dass der Wasserrückhalt auf der Ersatzfläche gefördert wird.

A.13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

a. Zur Sicherung der Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft ist im Rahmen der Ersatzmaßnahmen A1 ein struktureller Gehölzstreifen aus 500 heimischen Sträuchern herzustellen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten sind der Planziele zum Bebauungsplan zu entnehmen.

b. Als Ausgleichsmaßnahme A2 ist auf jedem Baugrundstück mindestens 1 ein standorttypischer, heimischer Laubbäumchen oder zwei Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen. Die Grenzabstände für Pflanzen gemäß § 44-02 Landschaftsrecht/Rheinland-Platz sind zu beachten. Im Bereich des Leitungsrecht LR1 sind die Pflanzabstände zu beachten.

c. Im Zuge der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen E1 auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 1033 in der Gemarkung Gundersweiler (2. räumlicher Geltungsbereich) sind 13 hochstammige Obstbäume aus traditionellen Kulturarten der Region zu pflanzen. Die zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten sind der Planziele zum Bebauungsplan zu entnehmen.

d. Im Zuge der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen E2 auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 7502 in der Gemarkung Gundersweiler (2. räumlicher Geltungsbereich) sind 12 hochstammige Obstbäume aus traditionellen Kulturarten der Region zu pflanzen. Die zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten sind der Planziele zum Bebauungsplan zu entnehmen.

e. Im Zuge der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen E3 auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 796 in der Gemarkung Gundersweiler (4. räumlicher Geltungsbereich) sind 12 hochstammige Obstbäume aus traditionellen Kulturarten der Region zu pflanzen. Die zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten sind der Planziele zum Bebauungsplan zu entnehmen.

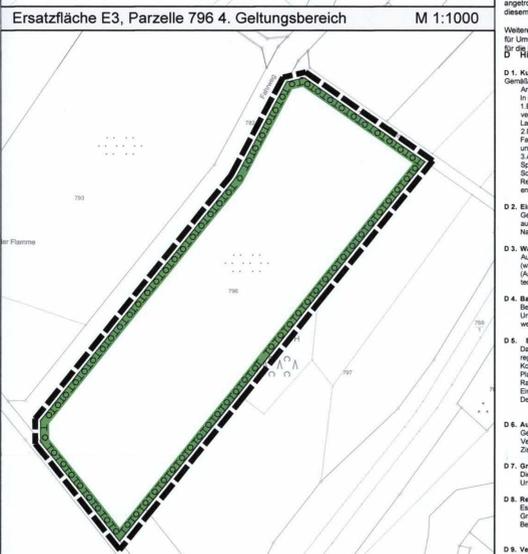
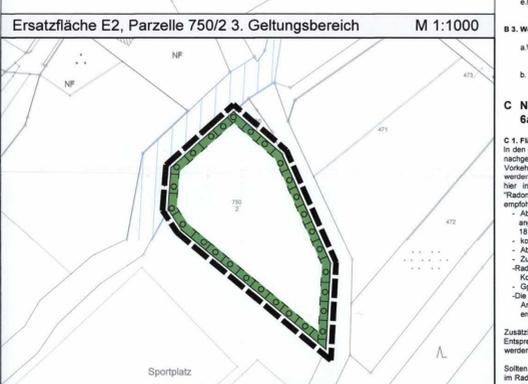
A.14. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

a. Der vorhandene Entwässerungsweg entlang der Planstraße A ist entsprechend dem Planierung in seiner Funktionsfähigkeit dauerhaft zu erhalten und bei Baumaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken vor Beeinträchtigung und Veränderung zu schützen. Entsprechend dem Planierung in der Planstraße A sind die verkehrlichen Erschließung der Baugrundstücke nur die vorhandenen Überfahrten verwendet werden. Eine Einfrischung des Entwässerungsweges ist unzulässig. Es sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die die Funktionsfähigkeit des Entwässerungsweges beeinträchtigen.

b. Als Ausgleichsmaßnahme A2 ist auf jedem Baugrundstück mindestens 1 ein standorttypischer, heimischer Laubbäumchen oder zwei Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen. Die Grenzabstände für Pflanzen gemäß § 44-02 Landschaftsrecht/Rheinland-Platz sind zu beachten. Der Laubbaum ist dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

c. Das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 1033 in der Gemarkung Gundersweiler wird als Ersatzfläche E1 in einem 2. räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zum landspezifischen Ausgleich der polierten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist als Strukturbereiche herzustellen zur gezielten Strukturierung des Landschaftsbildes sowie zur Stabilisierung der ökologischen Funktionen im Naturraum. Die Ödtabläue sind dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Wiesenfäche ist extensiv zu bewirtschaften. Eine Einfrischung der Fläche ist unzulässig. Sollen sich auf dem Grundstück funktionsstiftige Drainage befinden, sind diese stützungen, dass der Wasserrückhalt auf der Ersatzfläche gefördert wird.

d. Das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 796 in der Gemarkung Gundersweiler wird als Ersatzfläche E3 in einem 4. räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zum landspezifischen Ausgleich der polierten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist als Strukturbereiche herzustellen zur gezielten Strukturierung des Landschaftsbildes sowie zur Stabilisierung der ökologischen Funktionen im Naturraum. Die Ödtabläue sind dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Wiesenfäche ist extensiv zu bewirtschaften. Eine Einfrischung der Fläche ist unzulässig. Sollen sich auf dem Grundstück funktionsstiftige Drainage befinden, sind diese stützungen, dass der Wasserrückhalt auf der Ersatzfläche gefördert wird.



A.15. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB)

a. Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf privaten Grundstücken zu dürfen. Die Böschungflächen sind von Grundstücksbesitzern der privaten Grundstücke abzugeben.

b. Nutzung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB)

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft in Höhe von 1,15 anzuzeigen. Entsprechend der prozentualen Verteilung des Eingriffs im Gebiet wie folgt zugeordnet:

- a. Zuzurückführung der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg) auf 17,2 %.
- b. Zuzurückführung der privaten Eingriffsfächer der Baugrundstücke (Allgemeines Wohngebiet) auf 82,8 %.

B. Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB L.V. m. § 88 BauNVO.

Hinweise: Die baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind eine Gestaltungssetzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird. Die Ermächtigung, baurechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanrechtliche Instrument des Bebauungsplans mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBO. Auf diese Weise können landesspezifische baurechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert und bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 12. März 1991 - 4 NB 91-).

B.1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

a. **Dachform und Dachneigung:** Für Hauptgebäude sind in allen Teilbereichen geneigte Dächer zugelassen. Flachdächer, Schmetterlingsdächer (nach innen geneigte Dächer) und Tormentächer sind für Hauptgebäude unzulässig. Die Dachneigung der Haupt- bzw. Wohngebäude darf im Plangebiet nicht weniger als 10° nicht mehr als 40° betragen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen/Carports und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, S. Abs. 14 BauNVO.

b. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfrei-Flächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Spielplätze, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Bevorzugt ist die Bepflanzung mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern (siehe Planziele zum Bebauungsplan).

c. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.

d. Die Grundstücke können eingeebnet werden. Die Gesamtheit der Einfrischungen entlang der Verkehrsfläche darf 0,8 m über OK-Stufenniveau nicht überschreiten. In den natürlichen und geologischen Bereichen der Grundstücke, die vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind, sind höhere Einfrischungen bis 2,00 m zulässig.

e. Die bei Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken anfallenden Erdmassen sollen zur Gestaltung der bebauten Flächen verwendet werden.

f. Mülltonnenabstellplätze in den Vorgärten sind gestalterisch durch Bepflanzung oder bauliche Elemente so zu integrieren, dass sie von öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

B.2. Werbeanlagen

a. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dächern oder an Hausgiebeln.

b. Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

B.3. Werbeanlagen

a. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dächern oder an Hausgiebeln.

b. Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND KENNZEICHNUNGEN I.V.M. § 9 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 6a BauGB

C.1. Flächen mit hohem Radonpotenzial (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

In den gekennzeichneten Flächen der Flurstücks-Nummer 1033 in der Gemarkung Gundersweiler sind Radon geodätisch nachzuweisen (Geozon/Conrad, Leipzig, Coppenhagen, Juli 2013). Es handelt sich hierbei um Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas, welches vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgsregionen eine erhöhte Konzentration in der Bodennähe aufweist, ist als Radonkonzentration in der Radonmessung (Radium-226) nachzuweisen. Dementsprechend sind nachfolgende bauliche Schutzvorkehrungen bei Neubauten dringend empfehlenswert:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührenden Bereich gegen von außen angreifende Bodenelemente mit radionuklidischen Materialien in Anlehnung an DIN 18156.
- konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mind. 15 cm);
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. a. von außen;
- Radonfreie, korrosionsgeschützte Hülle im erdberührenden Feinmörtelbereich des Gebäudes (unterschiedliche Ausführungen, auch in Kombination mit Wärmedämmung möglich);
- Ggf. Verlegung einer Drainage im Kriechraum unter der Bodenplatte unter Beachtung des Grundwasserstandes.

Die Befreiung von erdberührenden Außenwänden sollte mit nicht-brennbaren Materialien erfolgen und die Hinterlüftung sollte einen Anstrich an die kapillarbrechende Schicht unter der Bodenplatte bewirken, um eine Einfrischung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührenden Wänden kann diese Funktion auch eine wechsellüftende Porosität übernehmen.

Zusätzliche, objektbezogene und anforderungsbezogene Baumaßnahmen werden im Sinne eines effektiven Radonschutzes empfohlen. Entsprechende objekt-optimierte Konzepte können durch einen Radonjuristen im Zusammenhalt mit dem Bauherrn/Planer entwickelt werden.

Weitere Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnräumen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodennähe gibt es in Deutschland bisher nicht.

D.1. Kulturdenkmal

Gemäß § 17 DSchG - Rheinland-Platz sind Funde (Kulturdenkmale) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalbehörde zu melden. Beim Anlegen von Baugruben sind die Funde unverzüglich anzuzeigen. Bei der Ausführung der Baugrubenarbeiten sind die Funde unverzüglich anzuzeigen. Bei der Ausführung der Baugrubenarbeiten sind die Funde unverzüglich anzuzeigen. Bei der Ausführung der Baugrubenarbeiten sind die Funde unverzüglich anzuzeigen.

D.2. Einfrischung entlang landwirtschaftlicher bebauter Grundstücke

Gemäß § 42 Nachbarschaftsgesetz für Rheinland-Platz müssen Einfrischungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und nicht einem Bebauungsplan als Bestandteil zugewiesen ist, zur Vermeidung des Nachbarn 0,50 m zurückgesetzt werden. Einfrischungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50 m zurückgesetzt werden.

D.3. Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 62, 63 Wasserhaushaltsgesetz (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) in Verbindung mit § 23 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Landesverordnung über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erörtern, dass Sach- und Personenschaden vermieden werden können. Die von der Erschließung berichteten Befunde sind zur Abstimmung mit der technischen Behörde im Rahmen der Auftragsbearbeitung nachzuziehen zu belegen.

D.4. Baugrund

Bei Grundwasserständen sind die Anforderungen der DIN 1054 (Baugrund; Zustandsermittlung und Zustand des Baugrundes), DIN 4202 (Geotechnische Untersuchungen) und DIN 1054 (Baugrund) und -Gründen; Störungen; Auswirkungen; Zustandsermittlung und Zustand des Baugrundes) zu beachten. Für einzelne Baumaßnahmen werden grundsätzlich separate Grunduntersuchungen empfohlen.

D.5. Regenwasser

Bei Regenwasser sind die Anforderungen der DIN 1054 (Baugrund; Zustandsermittlung und Zustand des Baugrundes), DIN 4202 (Geotechnische Untersuchungen) und DIN 1054 (Baugrund) und -Gründen; Störungen; Auswirkungen; Zustandsermittlung und Zustand des Baugrundes) zu beachten. Für einzelne Baumaßnahmen werden grundsätzlich separate Grunduntersuchungen empfohlen.

D.6. Auslegung der Bepflanzung

Gemäß den Bestimmungen der §§ 61-62 LMG sind die durch die Begründung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Luftverhältnisse, des Bodens, des Wasserhaushalts und der Landschaft zu vermeiden. Im privaten Bereich kann die Auslösung der Bepflanzung durch die Begründung und Erschließung des Plangebietes zu vermeiden.

D.7. Grundwasserentlastung

Die Ableitung von Grundwasser in die Gewässer oder in die Kanalisation ist nicht gestattet. Zum Schutz gegen Verunreinigung wird empfohlen die Unterfrischung in Form wasserdichter Wannen o. a. auszuführen.

D.8. Regenwasserentlastung

Die Ableitung von Regenwasser in die Gewässer oder in die Kanalisation ist nicht gestattet. Zum Schutz gegen Verunreinigung wird empfohlen die Unterfrischung in Form wasserdichter Wannen o. a. auszuführen.

D.9. Verengung/Erweiterung Elektrik/Telekommunikation

Vor der Durchführung von Arbeiten an den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauberechtigten/Planer mit den zuständigen Versorgungsunternehmen in Verbindung setzen, um die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erörtern, dass Sach- und Personenschaden vermieden werden können. Die von der Erschließung berichteten Befunde sind zur Abstimmung mit der technischen Behörde im Rahmen der Auftragsbearbeitung nachzuziehen zu belegen.

D.10. Merkblätter/Erarbeiten in der Nähe erdverbundener Kabel der Bundesgesellschaften der Bauwirtschaft und Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Baumaßnahmen

Die Merkblätter/Erarbeiten in der Nähe erdverbundener Kabel der Bundesgesellschaften der Bauwirtschaft und Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Baumaßnahmen sind zu beachten.

D.11. Sollen im Rahmen der Begründung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter örtlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden und nachfolgende Anforderungen zu beachten:

Unter Zuzugrundelegung der Vorgaben im Merkblatt über Baumaßnahmen und unterirdische Werk- und Erdungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Bodenbau und Wasserbau (FGBW) sind die Anpflanzungen im Bereich festgesetzter örtlicher Erschließungsflächen zu vermeiden. Die Anpflanzungen im Bereich festgesetzter örtlicher Erschließungsflächen sind zu vermeiden. Die Anpflanzungen im Bereich festgesetzter örtlicher Erschließungsflächen sind zu vermeiden.

D.12. Ausschreibung

Für Baugrundstücke entlang des östlichen Siedlungsrandes sind schalldämmende Maßnahmen an den Außenwänden gemäß DIN 4109 und an den Fenstern gemäß VDI-Richtlinie 2719 zu prüfen und ggf. nachteilige Umwelteinwirkungen bzw. Belästigungen zu vermeiden.

D.13. Schallschutz

Für Baugrundstücke entlang des östlichen Siedlungsrandes sind schalldämmende Maßnahmen an den Außenwänden gemäß DIN 4109 und an den Fenstern gemäß VDI-Richtlinie 2719 zu prüfen und ggf. nachteilige Umwelteinwirkungen bzw. Belästigungen zu vermeiden.

D.14. Nachträgliche Flächenanpassung gemäß Raum

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft in Höhe von 1,15 anzuzeigen. Entsprechend der prozentualen Verteilung des Eingriffs im Gebiet wie folgt zugeordnet:

- a. Zuzurückführung der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg) auf 17,2 %.
- b. Zuzurückführung der privaten Eingriffsfächer der Baugrundstücke (Allgemeines Wohngebiet) auf 82,8 %.

B. Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB L.V. m. § 88 BauNVO.

Hinweise: Die baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind eine Gestaltungssetzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird. Die Ermächtigung, baurechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanrechtliche Instrument des Bebauungsplans mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBO. Auf diese Weise können landesspezifische baurechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert und bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 12. März 1991 - 4 NB 91-).

B.1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

a. **Dachform und Dachneigung:** Für Hauptgebäude sind in allen Teilbereichen geneigte Dächer zugelassen. Flachdächer, Schmetterlingsdächer (nach innen geneigte Dächer) und Tormentächer sind für Hauptgebäude unzulässig. Die Dachneigung der Haupt- bzw. Wohngebäude darf im Plangebiet nicht weniger als 10° nicht mehr als 40° betragen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen/Carports und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, S. Abs. 14 BauNVO.

b. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfrei-Flächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Spielplätze, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Bevorzugt ist die Bepflanzung mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern (siehe Planziele zum Bebauungsplan).

c. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.

d. Die Grundstücke können eingeebnet werden. Die Gesamtheit der Einfrischungen entlang der Verkehrsfläche darf 0,8 m über OK-Stufenniveau nicht überschreiten. In den natürlichen und geologischen Bereichen der Grundstücke, die vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind, sind höhere Einfrischungen bis 2,00 m zulässig.

e. Die bei Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken anfallenden Erdmassen sollen zur Gestaltung der bebauten Flächen verwendet werden.

f. Mülltonnenabstellplätze in den Vorgärten sind gestalterisch durch Bepflanzung oder bauliche Elemente so zu integrieren, dass sie von öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

B.2. Werbeanlagen

a. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dächern oder an Hausgiebeln.

b. Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

B.3. Werbeanlagen

a. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dächern oder an Hausgiebeln.

b. Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND KENNZEICHNUNGEN I.V.M. § 9 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 6a BauGB

C.1. Flächen mit hohem Radonpotenzial (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

In den gekennzeichneten Flächen der Flurstücks-Nummer 1033 in der Gemarkung Gundersweiler sind Radon geodätisch nachzuweisen (Geozon/Conrad, Leipzig, Coppenhagen, Juli 2013). Es handelt sich hierbei um Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas, welches vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgsregionen eine erhöhte Konzentration in der Bodennähe aufweist, ist als Radonkonzentration in der Radonmessung (Radium-226) nachzuweisen. Dementsprechend sind nachfolgende bauliche Schutzvorkehrungen bei Neubauten dringend empfehlenswert:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührenden Bereich gegen von außen angreifende Bodenelemente mit radionuklidischen Materialien in Anlehnung an DIN 18156.
- konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mind. 15 cm);
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. a. von außen;
- Radonfreie, korrosionsgeschützte Hülle im erdberührenden Feinmörtelbereich des Gebäudes (unterschiedliche Ausführungen, auch in Kombination mit Wärmedämmung möglich);
- Ggf. Verlegung einer Drainage im Kriechraum unter der Bodenplatte unter Beachtung des Grundwasserstandes.

Die Befreiung von erdberührenden Außenwänden sollte mit nicht-brennbaren Materialien erfolgen und die Hinterlüftung sollte einen Anstrich an die kapillarbrechende Schicht unter der Bodenplatte bewirken, um eine Einfrischung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührenden Wänden kann diese Funktion auch eine wechsellüftende Porosität übernehmen.

Zusätzliche, objektbezogene und anforderungsbezogene Baumaßnahmen werden im Sinne eines effektiven Radonschutzes empfohlen. Entsprechende objekt-optimierte Konzepte können durch einen Radonjuristen im Zusammenhalt mit dem Bauherrn/Planer entwickelt werden.

Weitere Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnräumen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodennähe gibt es in Deutschland bisher nicht.

D.1. Kulturdenkmal

Gemäß § 17 DSchG - Rheinland-Platz sind Funde (Kulturdenkmale) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalbehörde zu melden. Beim Anlegen von Baugruben sind die Funde unverzüglich anzuzeigen. Bei der Ausführung der Baugrubenarbeiten sind die Funde unverzüglich anzuzeigen. Bei der Ausführung der Baugrubenarbeiten sind die Funde unverzüglich anzuzeigen.

D.2. Einfrischung entlang landwirtschaftlicher bebauter Grundstücke

Gemäß § 42 Nachbarschaftsgesetz für Rheinland-Platz müssen Einfrischungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und nicht einem Bebauungsplan als Bestandteil zugewiesen ist, zur Vermeidung des Nachbarn 0,50 m zurückgesetzt werden. Einfrischungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50 m zurückgesetzt werden.

D.3. Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 62, 63 Wasserhaushaltsgesetz (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) in Verbindung mit § 23 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Landesverordnung über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erörtern, dass Sach- und Personenschaden vermieden werden können. Die von der Erschließung berichteten Befunde sind zur Abstimmung mit der technischen Behörde im Rahmen der Auftragsbearbeitung nachzuziehen zu belegen.

D.4. Baugrund

Bei Grundwasserständen sind die Anforderungen der DIN 1054 (Baugrund; Zustandsermittlung und Zustand des Baugrundes), DIN 4202 (Geotechnische Untersuchungen) und DIN 1054 (Baugrund) und -Gründen; Störungen; Auswirkungen; Zustandsermittlung und Zustand des Baugrundes) zu beachten. Für einzelne Baumaßnahmen werden grundsätzlich separate Grunduntersuchungen empfohlen.

D.5. Regenwasser

Bei Regenwasser sind die Anforderungen der DIN 1054 (Baugrund; Zustandsermittlung und Zustand des Baugrundes), DIN 4202 (Geotechnische Untersuchungen) und DIN 1054 (Baugrund) und -Gründen; Störungen; Auswirkungen; Zustandsermittlung und Zustand des Baugrundes) zu beachten. Für einzelne Baumaßnahmen werden grundsätzlich separate Grunduntersuchungen empfohlen.

D.6. Auslegung der Bepflanzung

Gemäß den Bestimmungen der §§ 61-62 LMG sind die durch die Begründung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Luftverhältnisse, des Bodens, des Wasserhaushalts und der Landschaft zu vermeiden. Im privaten Bereich kann die Auslösung der Bepflanzung durch die Begründung und Erschließung des Plangebietes zu vermeiden.

D.7. Grundwasserentlastung

Die Ableitung von Grundwasser in die Gewässer oder in die Kanalisation ist nicht gestattet. Zum Schutz gegen Verunreinigung wird empfohlen die Unterfrischung in Form wasserdichter Wannen o. a. auszuführen.

D.8. Regenwasserentlastung

Die Ableitung von Regenwasser in die Gewässer oder in die Kanalisation ist nicht gestattet. Zum Schutz gegen Verunreinigung wird empfohlen die Unterfrischung in Form wasserdichter Wannen o. a. auszuführen.

D.9. Verengung/Erweiterung Elektrik/Telekommunikation

Vor der Durchführung von Arbeiten an den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauberechtigten/Planer mit den zuständigen Versorgungsunternehmen in Verbindung setzen, um die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erörtern, dass Sach- und Personenschaden vermieden werden können. Die von der Erschließung berichteten Befunde sind zur Abstimmung mit der technischen Behörde im Rahmen der Auftragsbearbeitung nachzuziehen zu belegen.

D.10. Merkblätter/Erarbeiten in der Nähe erdverbundener Kabel der Bundesgesellschaften der Bauwirtschaft und Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Baumaßnahmen

Die Merkblätter/Erarbeiten in der Nähe erdverbundener Kabel der Bundesgesellschaften der Bauwirtschaft und Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Baumaßnahmen sind zu beachten.

D.11. Sollen im Rahmen der Begründung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter örtlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden und nachfolgende Anforderungen zu beachten:

Unter Zuzugrundelegung der Vorgaben im Merkblatt über Baumaßnahmen und unterirdische Werk- und Erdungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Bodenbau und Wasserbau (FGBW) sind die Anpflanzungen im Bereich festgesetzter örtlicher Erschließungsflächen zu vermeiden. Die Anpflanzungen im Bereich festgesetzter örtlicher Erschließungsflächen sind zu vermeiden. Die Anpflanzungen im Bereich festgesetzter örtlicher Erschließungsflächen sind zu vermeiden.

D.12. Ausschreibung

Für Baugrundstücke entlang des östlichen Siedlungsrandes sind schalldämmende Maßnahmen an den Außenwänden gemäß DIN 4109 und an den Fenstern gemäß VDI-Richtlinie 2719 zu prüfen und ggf. nachteilige Umwelteinwirkungen bzw. Belästigungen zu vermeiden.

D.13. Schallschutz

Für Baugrundstücke entlang des östlichen Siedlungsrandes sind schalldämmende Maßnahmen an den Außenwänden gemäß DIN 4109 und an den Fenstern gemäß VDI-Richtlinie 2719 zu prüfen und ggf. nachteilige Umwelteinwirkungen bzw. Belästigungen zu vermeiden.

D.14. Nachträgliche Flächenanpassung gemäß Raum

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft in Höhe von 1,15 anzuzeigen. Entsprechend der prozentualen Verteilung des Eingriffs im Gebiet wie folgt zugeordnet:

- a. Zuzurückführung der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg) auf 17,2 %.
- b. Zuzurückführung der privaten Eingriffsfächer der Baugrundstücke (Allgemeines Wohngebiet) auf 82,8 %.

B. Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB L.V. m. § 88 BauNVO.

Hinweise: Die baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind eine Gestaltungssetzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird. Die Ermächtigung, baurechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanrechtliche Instrument des Bebauungsplans mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBO. Auf diese Weise können landesspezifische baurechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert und bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Bes

Gemeinde Gundersweiler
Verbandsgemeinde Rockenhausen
Donnersbergkreis

Bebauungsplan
„Am Kühlenberg“, 2. Bauabschnitt

Textliche Festsetzungen



Genehmigt

Verfügung vom **09. Nov. 2016**

610 · 13

87902 Kirchheimbolanden, den **09. Nov. 2016**
Kreisverwaltung Donnersbergkreis

I.A.
[Signature]

Gundersweiler, den **05.09.2016**

Entwurfsverfasser:

Für die Ortsgemeinde



.....
Klein, Ortsbürgermeister



[Signature]

.....
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
Rockenhausen im September 2015

Inhalt

A	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	5
A 1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)	5
A 2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO).....	5
A 3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 22 BauNVO)	6
A 4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO).....	6
A 5.	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO).....	7
A 6.	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)	7
A 7.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	7
A 10.	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	8
A 11.	Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	8
A 12.	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	9
A 13.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)	11
A 15.	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).....	12
A 16.	Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB)	13
B	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
B 1.	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.....	14
B 2.	Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen und Stützmauern	14
B 3.	Werbeanlagen.....	15
C	Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen i.V.m. § 9 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 6a BauGB	16
C 1.	Flächen mit hohem Radonpotential (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).....	16
D	Hinweise	18
D 1.	Kulturdenkmäler	18
D 2.	Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke.....	18
D 3.	Wassergefährdende Stoffe	18
D 4.	Baugrund	19
D 6.	Ausgleich der Wasserführung	19
D 7.	Grundwasserverhältnisse.....	19
D 8.	Regenwassernutzung.....	19
D 9.	Versorgungsleitungen/ Elektrizität/ Telekommunikation	20
D 10.	Brandschutz/ Trinkwasserversorgung	20
D 11.	Verkehrerschließung	20
D 12.	Sonstige Unklarheiten	21
D 13.	Schallschutz	21
D 14.	Nachhaltiges Flächenmanagement gemäß Raum+.....	21
D 15.	Kampfmittel	21
E	Anhang	23
E 1.	Pflanzliste	23

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Am Kühlenberg“, 2. Bauabschnitt

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

- a. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird als Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
- b. Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
- c. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig im Baugebiet und folglich nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

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

- a. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

Grundflächenzahl	:	0,4 (GRZ)
Geschossflächenzahl	:	0,8 (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	:	II

Höhenbeschränkung im Schutzstreifen der Energieversorgungsleitungen:

In den Schutzstreifen LR1 und LR2 der 20-kV-Frelleitungen (siehe ergänzend hierzu die textliche Festsetzung A8 „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“) ergeben sich die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und Nebenanlagen im Einzelfall aus den VDE-Vorschriften (insbesondere DIN VDE 0105 und DIN VDE 2012). Hieraus kann sich ergeben, dass das Höchstmaß der

baulichen Nutzung wegen Begrenzung der Bauhöhe nicht realisiert werden kann. Die Herstellung/Änderung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Schutzzonen der 20-kV-Freileitung, ist, in Bezug auf einzuhalten Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung.

- b. Im Plangebiet darf die zulässige GRZ durch die Grundfläche von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- höchstens bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 22 BauNVO)

- a. Im Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.
- b. Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

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

- a. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.
- c. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche.
- d. Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO nur im rückwärtigen Bereich der Hauptgebäude bzw. Baufenster sowie in den seitlichen Abstandsflächen durch Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO überbaut werden.
- e. Stellplätze können ausnahmsweise auch im nicht überbaubaren Bereich zwischen Erschließungsstraße und vorderer Baugrenze errichtet werden.

A 5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

- a. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur in eingeschossiger Bauweise gemäß § 14 Abs. 1 Satz. 3 BauNVO zulässig.

A 6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)

- a. Je Wohneinheit ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- b. Bei Garagen / Carports muss ein Stauraum vor der Garage von mindestens 5,0 m (gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur vorderen Grundstücksgrenze) eingehalten werden.
- c. Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Ausnahmsweise dürfen sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich der Hauptgebäude bzw. Baufenster sowie in den seitlichen Abstandsflächen errichtet werden.

A 7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind maximal zwei Wohneinheiten je Baugrundstück zulässig.

A 8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB)

- a. Für die im zeichnerischen Teil als LR1 und LR2 gekennzeichneten Flächen wird für die Schutzstreifen der Energieversorgungsleitungen zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Schutzstreifenbreiten betragen jeweils 10 m beiderseits der in der Örtlichkeit bestehenden Leitungsachsen. Die Herstellung/Änderung baulicher Anlagen und Nebenanlagen, der Verkehrsfläche „Planstraße A“, sowie Anpflanzungen innerhalb der Schutzstreifen der Energieversorgungsleitungen sind in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, vor Durchführung der Vorhaben, mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen und bedürfen dessen Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen/-freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen. Es wird empfohlen die Vorhaben bereits im Stadium der Vorplanung mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

- b. Die im zeichnerischen Teil mit LR3 gekennzeichnete Fläche dient der leitungsgebundenen Ableitung von Oberflächen- bzw. Außengebietswasser mit einer Breite von 3,0 m. Der festgesetzte Streifen ist grundsätzlich von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sowie für mögliche Arbeiten zugänglich zu halten.

A 9. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

Es wird ein 3,0 m breiter Streifen entlang der östlichen Böschungsoberkante des vorhandenen namenlosen Gewässers III festgesetzt, der von jeglicher Bebauung (mit Ausnahme der Bachüberfahrten), Auffüllung und Einfriedung freizuhalten ist.

A 10. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- a. Die Planstraßen ‚A‘ und ‚B‘ werden als öffentliche Verkehrsflächen entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde dimensioniert. Im Kreuzungsbereich der Planstraßen ‚A‘ und ‚B‘ ist ein Wendekreis von $r = 6,00$ m einzurichten.
- b. Vorhandene Querungen bzw. Überfahrten des bestehenden Entwässerungsgrabens, der Parallel zur Planstraße „A“ verläuft, werden als Verkehrsflächen der Planstraße „A“ in den Bebauungsplan aufgenommen und sichern die Zufahrt zu den anstehenden Flächen.
- c. Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird im Plangebiet ein „Wirtschaftsweg“ ausgewiesen, der die verkehrliche Anbindung der anstehenden landwirtschaftlichen Flächen sichert. Die Dimensionierung der Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 4,0 m festgesetzt.

A 11. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- a. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen, zur Retention zu bringen und verzögert über einen Notüberlauf abzuschlagen. Die Außengebietsentwässerung soll über naturnahe Entwässerungsmulden, die zur freien Landschaft hin in den entsprechend ausgewiesenen Flächen angeordnet werden, aufgefangen und

ohne Beeinträchtigungen Dritter abgeleitet werden. Die Mulden werden durch Strauchpflanzungen gesichert. Verbaumaßnahmen, Regelprofile oder steile Böschungen sind bei der Herstellung der Entwässerungsmulden zu vermeiden. Die langfristige Funktionsfähigkeit der Entwässerungsmulden ist durch angepasste Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Das im Baugebiet anfallende Niederschlags- und Außengebietswasser soll über einen vorhandenen Entwässerungsgraben, der in Moschelbach abführt, abgeschlagen werden. Das Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

- b. Eine Bebauung, Geländeregulierung oder Nutzungsänderung der Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser ist nicht zulässig. Die Flächen sind bei Baumaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken vor Beeinträchtigung und Veränderung zu schützen.

Hinweis:

Die Gemeinde wird über privatrechtliche Verträge beim Grundstücksverkauf eine Rückhaltung des Oberflächenwassers von privaten Grundstücksflächen verbindlich festzuschreiben. Die Rückhaltung und Nutzung (Brauchwasser) des Oberflächenwassers soll mittels Zisternen mit einem Mindestfassungsvermögen von 30 l je versiegelter Grundstücksfläche erfolgen.

A 12. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a. Im Plangebiet ist das auf privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen, soweit wie möglich zurückzuhalten und oberflächennah in einen Vorfluter abzuleiten.
- b. Zur Minimierung des Versiegelungsgrades der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Planbereich dürfen Zuwegungen, Stellplätze etc. nur in den tatsächlich erforderlichen Maße (fahr-dynamisch belastete Teilflächen) versiegelt werden. Für die darüber hinaus erforderlich werdenden Befestigungen sind wasser-durchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster; wasser-gebundene Decke o. ä. mit entsprechendem Unterbau (keine Verwendung von Beton, Mörtel etc.) zu verwenden.
- c. Im Plangebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern d.h. gemäß DIN 18915 Blatt 3 vor Beginn aller Erdarbeiten und Lagerung zu schützen. Eine Überdeckung und Vermischung des Oberbodens mit Erdaushub oder Baumaterial sowie die Verdichtung durch Baufahrzeuge ist unzulässig. Der gelagerte Mutterboden ist

bei der Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen möglichst wieder einzubauen.

- d. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- e. Die Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft ist durch eine strukturreiche Eingrünung des Ortsrandes als Ausgleichsmaßnahme A1 zu gewährleisten. Entsprechende Pflanzgebote aus einheimischen, standortgerechten Arten sind hierfür festgesetzt. Die Flächen sind von Bebauung freizuhalten und dienen vorrangig landschaftspflegerischen und wasserwirtschaftlichen Belangen. Die Ausgleichsfläche A1 darf nicht eingezäunt werden. Die Bepflanzung hat so zu erfolgen, dass die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsmulde gewahrt bleibt. Die Bepflanzung ist extensiv zu unterhalten.
- f. Als Ausgleichsmaßnahme A2 ist auf jedem Baugrundstück mindestens 1 ein standorttypischer, heimischer Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zum Bebauungsplan anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein Laubbaum 1. Ordnung oder zwei Laubbäume 2. Ordnung zu verwenden. Die Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 44 –52 Landesnachbarrechtgesetz Rheinland-Pfalz sind zu beachten. Der Laubbaum ist dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.
- g. Das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 1.033 in der Gemarkung Gundersweiler wird als Ersatzfläche E1 in einem 2. räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum landespflegerischen Ausgleich der geplanten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist als Streuobstwiese herzustellen zur gezielten Strukturierung des Landschaftsbildes sowie zur Stabilisierung der ökologischen Funktionen im Naturraum. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu bewirtschaften. Eine Einfriedung der Fläche ist unzulässig. Sollten sich auf dem Grundstück funktionstüchtige Drainage befinden, sind diese stillzulegen, dass der Wasserrückhalt auf der Ersatzfläche gefördert wird.
- h. Das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 750/2 in der Gemarkung Gundersweiler wird als Ersatzfläche E2 in einem 3. räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum landespflegerischen Ausgleich der geplanten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist als Streuobstwiese herzustellen zur gezielten Strukturierung des Landschaftsbildes sowie zur Stabilisierung der ökologischen Funktionen im Naturraum. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Wiesenflä-

che ist extensiv zu bewirtschaften. Eine Einfriedung der Fläche ist unzulässig. Sollten sich auf dem Grundstück funktionstüchtige Drainage befinden, sind diese stillzulegen, dass der Wasserrückhalt auf der Ersatzfläche gefördert wird.

- i. Das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 796 in der Gemarkung Gundersweiler wird als Ersatzfläche E3 in einem 4. räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum landespflegerischen Ausgleich der geplanten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist als Streuobstwiese herzustellen zur gezielten Strukturierung des Landschaftsbildes sowie zur Stabilisierung der ökologischen Funktionen im Naturraum. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu bewirtschaften. Eine Einfriedung der Fläche ist unzulässig. Sollten sich auf dem Grundstück funktionstüchtige Drainage befinden, sind diese stillzulegen, dass der Wasserrückhalt auf der Ersatzfläche gefördert wird.

A 13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

- a. Zur Sicherung der Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft ist im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme A1 ein strukturreicher Gehölzstreifen aus 650 heimischen Sträuchern herzustellen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten sind der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu entnehmen.
- b. Als Ausgleichsmaßnahme A2 ist auf jedem Baugrundstück mindestens 1 ein standorttypischer, heimischer Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zum Bebauungsplan anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein Laubbaum 1. Ordnung oder zwei Laubbäume 2. Ordnung zu verwenden. Die Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 44 –52 Landesnachbarrechtgesetz Rheinland-Pfalz sind zu beachten. Im Bereich des Leitungsrecht LR1 sind die Pflanzeinschränkungen zu beachten.
- c. Im Zuge der Umsetzung der Ersatzmaßnahme E1 auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 1.033 in der Gemarkung Gundersweiler (2. räumlicher Geltungsbereich) sind 13 hochstämmige Obstbäume aus traditionellen Kulturobstarten der Region zu pflanzen. Die zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten sind der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu entnehmen.
- d. Im Zuge der Umsetzung der Ersatzmaßnahme E2 auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 750/2 in der Gemarkung Gundersweiler (3. räumlicher Gel-

tungsbereich) sind 12 hochstämmige Obstbäume aus traditionellen Kulturobstarten der Region zu pflanzen. Die zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten sind der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu entnehmen.

- e. Im Zuge der Umsetzung der Ersatzmaßnahme E3 auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 796 in der Gemarkung Gundersweiler (4. räumlicher Geltungsbereich) sind 12 hochstämmige Obstbäume aus traditionellen Kulturobstarten der Region zu pflanzen. Die zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten sind der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu entnehmen.

A 14. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

- a. Der vorhandene Entwässerungsgraben entlang der Planstraße A ist entsprechend dem Planeintrag in seiner Funktionsfähigkeit dauerhaft zu erhalten und bei Baumaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken vor Beeinträchtigung und Veränderung zu schützen. Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde dürfen zur verkehrlichen Erschließung der Baugrundstücke nur die vorhandenen Überfahrten verwendet werden. Eine Einfriedung des Entwässerungsgrabens ist unzulässig. Es sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die die Funktionsfähigkeit des Entwässerungsgrabens beeinträchtigen.

A 15. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- a. Abböschungen zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Böschungsf Flächen sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern. Den privaten Grundstückseigentümern wird eine Nutzung dieser Flächen ausdrücklich ermöglicht, soweit deren Funktionsfähigkeit nach Rücksprache mit der Ortsgemeinde (Straßenbaulastträger) gewährleistet bleibt.
- b. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind mit einer Neigung von 1 : 1,5 anzulegen.

**A 16. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen
(§ 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB)**

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft in Höhe von 6.445 m² aus den festgesetzten Flächen innerhalb des Eingriffsgebietes werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend der prozentualen Verteilung des Eingriffs im Gebiet wie folgt zugeordnet:

- a. Zuordnung zu den Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg) zu 17,2 %.
- b. Zuordnung zu den privaten Eingriffsflächen der Baugrundstücke (Allgemeines Wohngebiet) zu 82,8 %.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO.

Hinweis:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird.

Die Ermächtigung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6.91 -).

B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

a. Dachform und Dachneigung:

Für Hauptgebäude sind in allen Teilbereichen geneigte Dächer zugelassen. Flachdächer, Schmetterlingsdächer (nach innen geneigte Dächer) und Tonnendächer sind für Hauptgebäude unzulässig. Die Dachneigung der Haupt- bzw. Wohngebäude darf im Plangebiet nicht weniger als 10° und nicht mehr als 40° betragen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen/Carports und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO.

B 2. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen und Stützmauern

- a. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Bevorzugt ist die Bepflanzung mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzliste zum Bebauungsplan).
- b. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.
- c. Die Grundstücke können eingefriedet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen entlang der Verkehrsfläche darf 0,8 m über OK Straßenniveau nicht überschreiten. In den seitlichen und rückwärtigen Bereichen der Grundstücke,

die vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind, sind höhere Einfriedungen bis 2,00 m zulässig.

- d. Die bei Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken anfallenden Erdmassen sollten zur Gestaltung der unbebauten Flächen verwendet werden.
- e. Mülltonnenabstellplätze in den Vorgärten sind gestalterisch durch Bepflanzung oder bauliche Elemente so zu integrieren, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

B 3. Werbeanlagen

- a. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dächern oder an Hausgiebeln.
- b. Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

C Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen i.V.m. § 9 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 6a BauGB

C 1. Flächen mit hohem Radonpotential (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

In den gekennzeichneten Flächen der Planurkunde des Bebauungsplanes wurde das natürlich vorkommende Edelgas Radon gutachterlich nachgewiesen (GeoConsult Rein, Oppenheim, Juli 2013). Es handelt sich hierbei um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich werden. Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas, weist vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Die festgestellte Radonkonzentration ist dem "Radonvorsorgegebiet II" zuzuordnen. Dementsprechend werden nachfolgende bauliche Schutzvorkehrung bei Neubauten dringend empfohlen:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an DIN 18195;
- konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mind. 15 cm);
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen mit radondichten Materialien;
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.ä. von außen;
- Radondichte, komplett geschlossene Hülle im erdberührten Perimeterbereich des Gebäudes (unterschiedlichste Ausführungen, auch in Kombination mit Wärmedämmung möglich);
- Ggf. Verlegung einer Dränage im Kiesbett unter der Bodenplatte unter Beachtung des Grundwasserstandes.
- Die Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden sollte mit nicht-bindigen Materialien erfolgen und die Hinterfüllung sollte einen Anschluss an die kapillarbrechende Schicht unter der Bodenplatte besitzen, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen.

Zusätzliche, objektbezogene und aufeinander abgestimmte Baumassnahmen werden im Sinne eines effektiven Radonschutzes empfohlen. Entsprechende objekt-optimierte Konzepte können durch einen Radongutachter in Zusammenarbeit mit dem Bauherren/Planer entwickelt werden.

Sollten durch tiefere Boden-/Gesteinshorizonte aufschließende Baugrunduntersuchungen oder bauvorbereitende Aushubarbeiten andere als im Radongutachten zum Bebauungsplan beschriebene Bodenverhältnisse auftreten, d.h. sollten Schwarzpelite oder künstliche Verfüllungen angetroffen werden, wird empfohlen, einen Radongutachter hinzuzuziehen, um die Eignung der vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen in diesem Bereich zu überprüfen.

Weitere Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

D Hinweise

D 1. Kulturdenkmäler

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

In Bezug auf die Erschließung des Gebietes ist darauf hinzuweisen:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Direktion Landesarchäologie, Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit die Direktion Landesarchäologie, Speyer diese, sofern notwendig, überwachen kann.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 23. März 1978, in der aktuellen Fassung, hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie, Speyer.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

D 2. Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

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

D 3. Wassergefährdende Stoffe

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

D 4. Baugrund

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

D 5. Bauen im Radonvorsorgegebiet

Das Baugebiet liegt innerhalb von Flächen, in denen das natürlich vorkommende Edelgas Radon gutachterlich geprüft wird. Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas, weist vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Die festgestellte Radonkonzentration ist der Radonvorsorgegebietsklasse zuzuordnen, das heißt das im Plangebiet entsprechende Schutzmaßnahmen zu prüfen sind. Die Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

D 6. Ausgleich der Wasserführung

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

D 7. Grundwasserverhältnisse

Die Ableitung von Dränagewässern in das Gewässer oder in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Zum Schutz gegen Vernässung wird empfohlen die Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o. ä. auszubilden.

D 8. Regenwassernutzung

Es wird angestrebt, je Wohngebäude bzw. Betriebsgebäude, eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 50 l je versiegelter Grundstücksfläche zu installieren, in der Regenwasser gesammelt und einer Nutzung als Brauchwasser (Toilettenspülung etc.) im Haushalt bzw. Betrieb zugeführt werden kann.

D 9. Versorgungsleitungen/ Elektrizität/ Telekommunikation

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer/Planungsträger mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Die von der Erschließung berührten Behörden sind zur Abstimmung der technischen Belange im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig zu beteiligen.

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ wird hingewiesen.

Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.

Unter Zugrundelegung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und "GW 125: Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von März 1989 ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestanstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistungen der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

D 10. Brandschutz/ Trinkwasserversorgung

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

Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß §13 Trinkwasserverordnung dem Ref. Gesundheitswesen der KV Donnersbergkreis (14 Tage vorher) anzuzeigen.

D 11. Verkehrserschließung

Vor Beginn der Ausführungsplanung sind koordinierende Gespräche mit der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchheimbolanden, Abteilung 2 zur Straßenraumgestaltung zu führen.

D 12. Sonstige Unklarheiten

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

D 13. Schallschutz

Für Baugrundstücke entlang des östlichen Siedlungsrandes sind schalldämmende Maßnahmen an den Außenwänden gemäß DIN 4109 und an den Fenstern gemäß VDI-Richtlinie 2719 zu prüfen um ggf. nachteilige Umweltauswirkungen bzw. Belästigungen zu vermeiden.

D 14. Nachhaltiges Flächenmanagement gemäß Raum+

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kühlenberg“, 2. Bauabschnitt wird die Berücksichtigung von Ziel 7 (Schwellenwerte für quantitative Siedlungsentwicklung) des rechtskräftigen regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz IV erforderlich. Nach Abstimmung mit der Unteren Landesplanungsbehörde sind die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 914/18, 914/17, 914/16, 178/2 (teilweise), 178/3 (teilweise), 663/1 und 777/4 als nicht überbaubare Grundstücksflächen im Zuge der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rockenhausen festzusetzen. Von der Verbandsgemeindeverwaltung ist eine Flächenanpassung im Kataster Raum+ vorzusehen.

D 15. Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der Grundstückseigentümer hat vor Beginn von Erschließungsarbeiten eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma zu prüfen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Gundersweiler, den 05.09.2016

Für die Ortsgemeinde



.....
Klein, Ortsbürgermeister

Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der gesondert abgehefteten Begründung einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung Bestandteile des Bebauungsplanes.

E Anhang

E 1. Pflanzliste

Die Pflanzliste stellt eine verbindliche Vorgabe für zu verwendende Arten bei festgesetzten Pflanzgeboten (wie z.B. landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) dar und berücksichtigt in ihrer Zusammensetzung vor allem standortheimische (Wild-)Gehölze und traditionelle Kulturarten. Grundsätzlich sind die zulässigen Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 44 –52 Landesnachbarrechtgesetz (LNRG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl 1970, S. 198), in der derzeit gültigen Fassung, maßgeblich zu beachten.

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

- Hochstämme sind im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme: 2 x verpflanzt, STU 8 cm
- Strauchgehölze sind im Mindestabstand von 1,00 m zu pflanzen,
- Mindestpflanzqualität der Sträucher: 1 x verpflanzt, 3 Triebe und H 100 cm

◆ Bäume 1. Ordnung

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Rosskastanie	(Aesculus hippocastanum)
Edelkastanie	(Castanea sativa)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus exelsior, Selektion „Westhof`s Glorie“)
Walnuss	(Juglans regia)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Feldulme	(Ulmus minor)
Stieleiche	(Quercus robur)

◆ Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Speierling	(Sorbus domestica)
Eisbeere	(Sorbus torminalis)

Eberesche (Sorbus aucuparia)

◆ **Sträucher**

Kornelkirsche (Cornus mas)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna, Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schlehe (Prunus spinosa)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Kriechende Rose (Rosa arvensis)
Hundsrose (Rosa canina)
Weinrose (Rosa rubiginosa)
Bibernellrose (Rosa spinosissima)
Essigrose (Rosa gallica)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Himbeere (Rubus idaeus)
Salweide (Salix caprea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Traubenholunder (Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

◆ **Äpfel:**

Bachapfel, Berlepsch, Brettacher, Dülmener Herbstrosenapfel, Echter Winterstreifling, Erbachhofer Mostapfel, James Grieve, Geflammtter Kardinal, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldpamäne, Große Kasseler Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Herrgottsapfel, Hilde, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Kobertsapfel, Lohrer Rambur, Prinzenapfel, Purpurroter Zwiebelapfel, Schöner aus Boskoop, Weiröschen, Winterrambour

◆ **Kirschen:**

Benjaminler, Büttners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Dollenseppler, Geisepiter, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Kordia, Rosenrote Maikirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel, Stella

◆ **Birnen:**

Bayrische Weinbirne, Blutbirne, Frankelbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Gellers Butterbirne, Großer Katzenkopf, Pastorenbirne, Seidersbirne

◆ **Zwetschgenartige:** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Kirkespflaume, Löhrpflaume, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklode, Wildpflaumen

◆ **Sonstige:** Edelkastanie, Quitte, Sorbus-Arten (Elsbeere, Mehlbeere, Vogelbeere), Speierling, Walnuss, Weiße Maulbeere