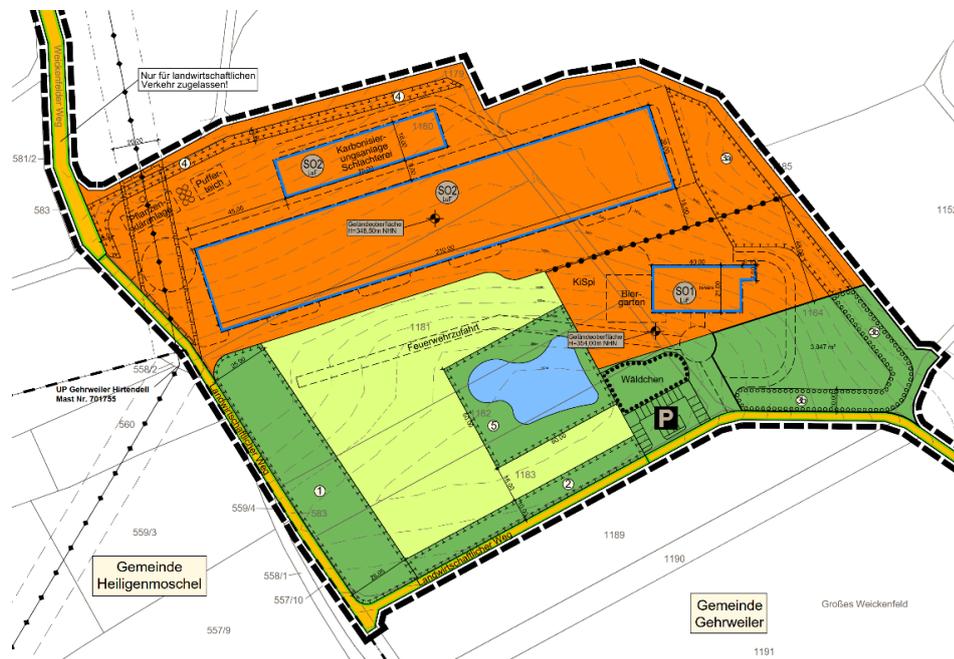




Bebauungsplan "Ökohof Gehrweiler", 1. Änderung in der Gemeinde Gehrweiler Donnersbergkreis

Textliche Festsetzungen

(Die Änderungen sind kursiv und gelb markiert dargestellt.)



Oktober 2020



Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die in dem Verfahren nach § 3 und § 4 BauGB offen gelegen hat und Gegenstand der Genehmigungsfassung der Gemeinde Gehrweiler war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Ortsgemeinde Gehrweiler
Herrn Bürgermeister Bernhard Kiefer
Haselhecke 5
67724 Gehrweiler

Gehrweiler,

den

Herr Bernhard Kiefer
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Oktober 2020

(Stempel, Unterschrift)

Beschlüsse/Verfahren

Aufstellungsbeschluss:
Beschluss, Entwurf und Offenlage:
Satzungsbeschluss:

Anhänge

- Anhang 1** Pflanzenliste
Anhang 2 Städtebaulicher Vertrag "Zustimmung zur Nutzung der landwirtschaftlichen Wege"



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, 4 und § 11 BauNVO)

Für die Plangebiete wird die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet "Landwirtschaft und Fremdenverkehr" (SO_{LuF}) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Sondergebiete dienen der Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Wohnhaus, Ställen, Scheunen, Schlachthaus sowie Anlagen für Fremdenverkehr (Fremdenzimmer, Gaststätte) und einem Ladengeschäft für die Selbstvermarktung.

In den Bereichen SO_{LuF} (SO_{LuF} 1 und SO_{LuF} 2) sind folgende bauliche Nutzungen nach § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

SO_{LuF} 1:

- Wohngebäude
- **maximal ein Einzelhandelsbetrieb** zur Selbstvermarktung bis maximal 20 **30** m² Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften und Biergarten sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Fremdenzimmer)

SO_{LuF} 2:

- landwirtschaftliche Betriebsgebäude (Rinderställe, Scheunen, Gerätehalle, Schlachthaus etc.)
- Flächen für Ver- und Entsorgung (Abwasserbehandlungsanlage, Löschwasserteich, Blockheizkraftwerk, Karbonisierungsanlage, Windenergieanlagen bis 25 m Höhe (vom anstehenden Boden gemessen) etc.).

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 nicht zulässig.

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 in den Sondergebieten (SO_{LuF}) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

(Als Bezugshöhe im SO_{LuF} 1 und SO_{LuF} 2 dient die in der Planzeichnung eingetragene Bezugshöhe.)

	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse
SO _{LuF} 1	0,6	1,2	II
SO _{LuF} 2	0,6	0,6	I



Im Sondergebiet SO_{LuF} 1 sind maximal zweigeschossige Gebäude, im Sondergebiet SO_{LuF} 2 maximal eingeschossige Gebäude zulässig.

Hinweis:

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Lagerflächen und ihren Zufahrten, Nebenanlage im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten überschritten werden, jedoch nur bis maximal 0,8.

I.2 Bauweise

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

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
SO _{LuF} 1	offene	Einzel- und Doppelhäuser
SO _{LuF} 2	offene	Nebengebäude, Wirtschaftsgebäude

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. Ausnahmsweise sind geringfügige Überschreitungen **(z. B. Dachüberstände bis 1,50 m)** zulässig.

I.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt.



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)

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bauliche Anlagen gemäß § 2 LBauO sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, wie z. B. Müllsammelboxen, Teppichklopfstangen, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Terrassen, Schwimmbäder, Briefkastenanlagen, Anlagen für die Energieerzeugung, Abwasserbehandlungsanlagen, Lagerkeller etc.), Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Windenergieanlagen bis 25 m Höhe sind nur im SO_{LuF} 2 innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Restriktion aufgrund bestehender 20 kV-Starkstromfreileitung: In dem gemäß Planeintrag (Teilplan 1) festgesetzten Schutzstreifen der 20 kV-Starkstromfreileitung ist die Herstellung baulicher Anlagen gemäß § 2 LBauO i. V. m. § 12 BauNVO nicht zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können unter Umständen, nach Abstimmung mit und Zustimmung durch den Leitungsbetreiber ausnahmsweise zugelassen werden. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen und freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen. Es wird empfohlen, die Vorhaben bereits im Stadium der Vorplanung mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

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.

Hinweis:

Die Nutzung der Verkehrsflächen ist in einem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde geregelt. Die Verträge befinden sich im Anhang.

I.7 Wasserflächen (Feuerlöschteich, Teich)

Im Baugebiet wird eine Wasserfläche bis maximal 4-200 **3 000** m³ festgesetzt, die dem Brandschutz und zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers dient. Die Wasserfläche ist naturnah anzulegen und in die Freianlagen sinnvoll zu integrieren. Freizeitnutzungen sind zulässig. Eine geringfügige Abweichung von der Darstellung der Wasserfläche ist zulässig.

I.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB)

Für die innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche (Teilplan 1 und Teilplan 2) bestehenden 20 kV-Starkstromfreileitungen wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellten Leitungen können Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.



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 in den Sondergebieten (SO_{LUF} 1 und SO_{LUF} 2) sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach auszuführen und mit Metall, Ziegel oder Dachbetonsteinen der Farbe rot bis braun und grün zu decken. Im Sondergebiet SO_{LUF} 2 sind auch Pultdächer zulässig. Flachdächer bis 30 % der Dachfläche sind zulässig.

Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

Bis 30 % der Dachfläche sind auch Glas oder glasähnliche Dacheindeckungen zulässig.

Glasierte Oberflächen bei Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachbegrünung und Sonnenkollektoren (z. B. Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen etc.) auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 7 LBauO).

II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beim Wohngebäude ist im Sondergebiet SO_{LUF} 1 mit 20° bis 40° festgesetzt. Ergänzend bei den Nebengebäuden/Stallgebäuden (SO_{LUF} 2) sind 8° bis 20° Dachneigung zulässig. Bis zu 30 % der Dachfläche sind auch als Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig. Garagen und Carports sind auch mit Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig.

II.1.3 Maximale Höhe baulicher Anlagen

Bei dem Hauptgebäude (SO_{LUF} 1) (Wohnhaus) wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen mit 12,0 m festgesetzt. Als Bezug für die Höhenfestsetzungen und Geschossigkeit auch der Nebenanlagen dient dabei die im Bebauungsplan festgesetzte Geländeoberfläche als Ebene mit 354,00 m NHN.

Für das Gebiet (SO_{LUF} 2) (Maschinenhalle, Stallungen etc.) wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen mit 12,0 m festgesetzt. Als Bezug für die Höhenfestsetzungen und Geschossigkeit auch der Nebenanlagen dient dabei die im Bebauungsplan festgesetzte Geländeoberfläche als Ebene mit 348,50 m NHN.

Im südöstlichen Bereich der privaten Grünflächen südlich vom SO_{LUF} 1 (Flächengröße 3 947 m²) sind auf der Grünfläche Auf- und Abtragungen bis 1,0 m zulässig. Die Flächen sind entsprechend einzugrünen und vor Erosion zu schützen.

Eine geringfügige Überschreitung bis maximal 2,0 m für untergeordnete Gebäudeteile ist zulässig.



Im SO_{LuF} 2 sind Siloanlagen bis 18,0 m Höhe zulässig.

Windenergieanlagen sind bis maximal 25 m Höhe zulässig. Bezugspunkt ist der natürlich anstehende Boden am Ort der Aufstellung.

II.2 Materialien

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

Naturstammhäuser aus naturbelassenen und maschinell bearbeiteten Rundstämmen sind unzulässig.

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

Für Dachrandeinfassung, Gaubeneinfassung sind auch nichtglänzende Metalle zulässig.

II.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege 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, außer sie sind aus besonderen technischen und umweltschützenden Gründen (z. B. für Lagerflächen bei umweltgefährdenden Stoffen) notwendig.

II.4 Antennen und Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 LBauO)

Antennen:

Auf dem Hauptgebäude ist nur eine Außenantenne und eine Satellitenanlage als Sammelanlage zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 6 LBauO). Sie sind der Farbe des Daches anzupassen.

Hinweistafeln/-schilder im Einfahrtsbereich zur L 387 bis maximal 2 m² pro Schild und maximal 2 m hoch über anstehendem Gelände sind zulässig. Die Errichtung ist mit dem Landesbetrieb Mobilität abzustimmen. Eine Beeinträchtigung des Verkehrs durch Beleuchtung oder Blendwirkung ist zu vermeiden.



II.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m gemessen vom anstehenden Gelände zulässig (*SO-Gebiet und Grünflächen*). Neben Weideeinzäunungen sind auch Wildschutzzäune zulässig. Zur Einfriedung des Haupthauses und Terrassen sind bis zu 40 m Entfernung vom Hauptgebäude auch Metallzäune, Maschendrahtzäune und Holzzäune zulässig. Die Farbgebung ist dabei in Grüntönen zu halten (innerhalb des SO_{LUF} 1 und SO_{LUF} 2 und privaten Grünflächen). Ebenfalls sind Einfriedungen aus Mauern bis maximal 1,50 m Höhe gemessen vom anstehenden Boden zulässig. Hier sind ebenfalls als Fassadengestaltung Bruchsandsteine oder Mineralputze zulässig. Grelle Farben sind zu vermeiden. Einfriedungen aus Hecken und Sträuchern sind ebenfalls zulässig.



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 innerhalb des Plangebietes

Nr. 1 Eingrünung im Westen

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine Eingrünung mit einer Bepflanzung mit mindestens 25 Obstbäumen 2. Ordnung (StD 14 cm bis 16 cm, 3 x v., mD) der Artenliste B (Apfelbaum/*Malus spec.*, Kirsche/Mirabelle/*Prunus cerasifera*, Kultur-Birne/*Pyrus communis*, Sauerkirsche/*Prunus cerasus*) in einem Abstand zwischen den Bäumen von 7,0 m bis 10,0 m durchzuführen.

Des Weiteren sind gruppenweise 190 Sträucher zwischen den Einzelbäumen zu pflanzen.

Auf der übrigen Fläche ist eine Ansaat mit Rasen des Typs RSM 8.1 (Wildblumenwiese) anzulegen.

Nr. 2 Eingrünung im Süden

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Eingrünung mit einer Bepflanzung mit mindestens 11 Obstbäumen 2. Ordnung (StD 14 cm bis 16 cm, 3 x v., mD) der Artenliste B (Apfelbaum/*Malus spec.*, Kirsche/Mirabelle/*Prunus cerasifera*, Kultur-Birne/*Pyrus communis*, Sauerkirsche/*Prunus cerasus*) in einem Abstand zwischen den Bäumen von 7,0 m bis 10,0 m durchzuführen.

Des Weiteren sind gruppenweise 70 Sträucher zwischen den Einzelbäumen zu pflanzen.

Auf der übrigen Fläche ist eine Ansaat mit Rasen des Typs RSM 8.1 (Wildblumenwiese) anzulegen.

Nr. 3a Eingrünung im Nordosten

Im **nordöstlichen** Bereich des Plangebietes ist eine Eingrünung mit einer Bepflanzung mit mindestens **9** Obstbäumen 2. Ordnung (StD 14 cm bis 16 cm, 3 x v., mD) der Artenliste B (Apfelbaum/*Malus spec.*, Kirsche/Mirabelle/*Prunus cerasifera*, Kultur-Birne/*Pyrus communis*, Sauerkirsche/*Prunus cerasus*) in einem Abstand zwischen den Bäumen von 7,0 m bis 10,0 m durchzuführen.

Des Weiteren sind gruppenweise **70** Sträucher zwischen den Einzelbäumen zu pflanzen (**Mindestabstand 1,50 m**).

Auf der übrigen Fläche ist eine Ansaat mit Rasen des Typs RSM 8.1 (Wildblumenwiese) anzulegen.



Nr. 3b Eingrünung im Osten

Im östlichen Bereich des Plangebietes werden Oberbodenmassen (nicht höher als 1,0 m zusätzliche Höhe) eingebracht, um eine ebene Reliefausprägung im gesamten Plangebiet zu ermöglichen. In diesem Bereich ist eine Eingrünung mit einer Bepflanzung mit mindestens 8 Obstbäumen 2. Ordnung (StD 14 cm bis 16 cm, 3 x v., mD) der Artenliste B (Apfelbaum/*Malus spec.*, Kirsche/Mirabelle/*Prunus cerasifera*, Kultur-Birne/*Pyrus communis*, Sauerkirsche/*Prunus cerasus*) in einem Abstand zwischen den Bäumen von 7,0 m bis 10,0 m durchzuführen.

Des Weiteren sind gruppenweise 100 Sträucher zwischen den Einzelbäumen zu pflanzen (Mindestabstand 1,50 m).

Auf der übrigen Fläche ist eine Ansaat mit Rasen des Typs RSM 8.1 (Wildblumenwiese) anzulegen.

Hinweis:

Die Wildblumenwiese sollte gemäht werden.

Das Mahdgut sollte abgefahren werden: im 1. Jahr dreimal
im 2. Jahr zweimal
im 3. Jahr einmal

Nr. 4 Eingrünung im Nordwesten

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine Bepflanzung mit mindestens 15 Obstbäumen 2. Ordnung (StD 14 cm bis 16 cm, 3 x v., mD) der Artenliste B (Apfelbaum/*Malus spec.*, Kirsche/Mirabelle/*Prunus cerasifera*, Kultur-Birne/*Pyrus communis*, Sauerkirsche/*Prunus cerasus*) durchzuführen. Des Weiteren ist eine Ansaat mit Rasen des Typs RSM 8.1 (Wildblumenwiese) anzulegen.

Restriktion aufgrund der bestehenden 20 kV-Starkstromfreileitung: Innerhalb des insgesamt 20 m breiten Schutzstreifens der 20 kV-Starkstromfreileitung (10 m jeweils beidseitig der Führung der Leitung) ist die Anpflanzung von Bäumen indes unzulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen innerhalb des Schutzstreifens ist grundsätzlich zulässig.

Nr. 5 Eingrünung des Feuerlöschteiches

Der Bereich um den Feuerlöschteich ist mit mindestens neun Obstbäumen 2. Ordnung (StD 14 cm bis 16 cm, 3 x v., mD) der Artenliste B (Apfelbaum/*Malus spec.*, Kirsche/Mirabelle/*Prunus cerasifera*, Kultur-Birne/*Pyrus communis*, Sauerkirsche/*Prunus cerasus*) durchzuführen. Des Weiteren ist eine Ansaat mit Rasen des Typs RSM 8.1 (Wildblumenwiese) anzulegen.

Nr. 6 Eingrünung von Siloanlagen

Siloanlagen sollen durch Anpflanzung einer Baumreihe eingegrünt werden.



III.1.1 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 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes (Flächen Nr. 6 und 7)

III.2.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fläche Nr. 7 Schaffung von extensiv genutzten Streuobstwiesen

Es erfolgt auf den Flurstücken 346, 332, 335 und 571 der Gemarkung Gehrweiler eine Umwandlung von intensiv genutzten Wiesen in extensiv genutzten Streuobstwiesen.

Pflegehinweise:

- Initialansaat mit 5 g/m² regionalen Saatgut RSM 8.1
- 1- bis 2-schürige Mahd, 1. Mahd frühestens ab dem 15.05.

Des Weiteren sind insgesamt 50 standortgerechte, heimische Obstbäume der Artenliste B (Apfelbaum, Kirsche, Kultur-Birne, Sauerkirsche, StD 14 cm bis 16 cm, 3 x v., mD) zu pflanzen.

Restriktion aufgrund bestehender 20 kV-Starkstromfreileitungen (Flurstücke 332/335): Innerhalb der Schutzstreifen der 20 kV-Starkstromfreileitungen (die Schutzstreifen dieser Freileitungen haben beide jeweils eine Gesamtbreite von 20 m, jeweils 10 m beidseitig der Führung der Leitungen) ist die Anpflanzung von Bäumen indes unzulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen innerhalb der Schutzstreifen ist grundsätzlich zulässig.

Fläche Nr. 8 Schaffung von extensiv genutzten Streuobstwiesen

Es erfolgt auf dem Flurstück 368/1 der Gemarkung Gehrweiler eine Umwandlung von intensiv genutzter Wiese in extensiv genutzte Streuobstwiese.

Pflegehinweise:

- Initialansaat mit 5 g/m² regionalem Saatgut RSM 8.1
- 1- bis 2-schürige Mahd, 1. Mahd frühestens ab dem 15.05.

Des Weiteren sind insgesamt 17 standortgerechte, heimische Obstbäume der Artenliste B (Apfelbaum, Kirsche, Kultur-Birne, Sauerkirsche, StD 14 cm bis 16 cm, 3 x v., mD) zu pflanzen.



IV. Sonstige Hinweise

IV.1 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Es wird auf die DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 4124 verwiesen. Bei Baugrunduntersuchungen sollte besonders die Standsicherheit des Untergrundes untersucht werden.

IV.2 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen. Es sollte aufgrund der geologischen Verhältnisse insbesondere auf Rutschungsgefährdung untersucht werden.

IV.3 Hinweise zu Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdet ist oder der Wassergefährdungsklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen sind der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonde stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde, Donnersbergkreis, einzuholen ist.

IV.4 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung

Wenn bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff in das Grundwasser erfolgt, handelt es sich um den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Donnersbergkreis, einzuholen ist.

IV.5 Hinweise zu Altablagerungen, schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen

Im Baugebiet sind keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch Kenntnisse hierüber vorliegen oder sich ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Kaiserslautern zu informieren.



IV.6 Hinweise zu möglichen Radonbelastungen

Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz, Tel. 06131/6033-1263 oder im Internet (www.luwg.rlp.de/Service/Radon-Informationen/Radon-Informationsstelle/) eingeholt werden.

IV.7 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz und -pflegegesetz

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches ist auf folgende Punkte zu achten:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahme erforderlich.

Es wird vorsorglich auf bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (z. B. Grenzsteine) hingewiesen, die zu berücksichtigen sind.

Die Hinweise sind auch so in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

IV.8 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.



IV.9 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, Zueingänge, 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.

Für die temporäre Pufferung des unverschmutzten Regenwassers von den Dachflächen sollte ein zentraler Pufferteich errichtet werden, welcher ~~Es soll pro Gebäude eine Zisterne errichtet werden, die bei~~ Vollfüllung des Volumens einen Notüberlauf in die angrenzende Grünfläche hat. Das Wasser sollte in den Löschwasserteich gepumpt und rückgehalten werden.

Das Wasser sollte des Weiteren in Rasenmulden bei 0,3 m Tiefe zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden, die in die privaten Grünflächen zu integrieren sind.

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

Drainageleitungen dürfen nicht an bestehende Schmutz- bzw. Regenwasserleitungen angeschlossen werden. Es wird empfohlen auf Drainagen zu verzichten und die Keller wasserdicht auszuführen.

Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Es sind sämtliche Regenwasserleitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die DIN 1988, 1986 und 2001 zu beachten. Die Regenwassernutzungsanlagen müssen beim Gesundheitsamt angezeigt werden (Trinkwasserverordnung seit 01.01.2003).

IV.10 Schutz von Leitungen/Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Geltungsbereich des Teilplanes 1 befindet sich zusätzlich eine unterirdische 0,4 kV-Stromversorgungsleitung, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist. Die tatsächliche Lage dieser Leitung ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitung im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

IV.11 Lagerung von wassergefährdenden Stoffen/Errichtung von JGSF-Anlagen

Soweit Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Rahmen des Vorhabens errichtet werden sollen, sind die einschlägigen Bestimmungen des WHG, des LWG sowie der Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VawS) bei der Planung zu berücksichtigen und zu beachten.



Bei der Errichtung von Anlagen zur Lagerung von Jauche, Gülle, Silagesickersaft und Festmist (sogenannte JGSF-Anlagen) sind die Bestimmungen der JGSF-Verordnung sowie der einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten. Gegebenenfalls kann die Planung dieser Anlagen mit der Kreisverwaltung, Untere Wasserbehörde, abgestimmt werden.

IV.12 Hinweise zum Gewässerrandstreifen

Es wird auf den Höringer Bach hingewiesen. Es ist der 10 m Gewässerrandstreifen bei Bau- und Pflanzarbeiten zu beachten und mit dem Gewässerunterhaltungspflichtigen abzustimmen.

IV.13 Hinweise zu Auffüllungen

Nach § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) hat eine Verwertung von Bodenmaterial als Auffüllmaterial ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind auch die Bestimmungen des Bodenschutzrechts zu beachten.

Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes nach § 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) i. V. m. § 9 bis § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten. Weitere Grundlagen für behördliche Entscheidungen bildet die von der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erstellte Bezugshilfe zu § 12 BBodSchV.

Die Vorsorgewerte nach BBodSchV sowie die Z0-Feststoff- und Eluatwerte-neu nach LAGA-TR-Boden-neu (Stand 2004) sind einzuhalten.

Zur Auffüllung der Grünfläche darf nur Bodenmaterial, das v. g. Voraussetzungen erfüllt, verwendet werden. Eine Auffüllung mit anderen mineralischen Abfällen (z. B. Bauschutt, Straßenaufbruch) ist nicht erlaubt.



Anhang 1 Pflanzenliste



Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Buche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
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>)
Ross-Kastanie	(<i>Aesculus spec.</i>)
Nussbaum	(<i>Juglans regia</i>)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1a und Nr. 2a 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.

Das Nachbarschaftsrecht gilt gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 Nachbarrecht Rheinland-Pfalz im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

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>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Sand-Birke	(<i>Betula pendula</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 x 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.

Das Nachbarschaftsrecht gilt gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 Nachbarrecht Rheinland-Pfalz im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

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>)
Zweigrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus oxyacantha</i>)

Artenliste D: Straucharten

Besenginster	(<i>Cytisus (= Sarothamnus) scoparius</i>)
Eibe	(<i>Taxus baccata</i>)
Felsenbirne	(<i>Amelanchier ovalis</i>)
(Roter) Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaea</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Berberitze	(<i>Berberis</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Rotdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Schneeball	(<i>Viburnum lantana, Viburnum opulus, "sterile"</i>)
Spierstrauch	(<i>Spiraea spec.</i>)
Wacholder	(<i>Juniperus communis</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.

Das Nachbarschaftsrecht gilt gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 Nachbarrecht Rheinland-Pfalz im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste E: Kletterpflanzen

Wurzelkletterer (z. B. Kletterhortensie)

Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)

Windepflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingenknöterich, Pfeifenwinde)

Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birnen-/Kirschbäume)



Anhang 2 Städtebaulicher Vertrag "Zustimmung zur Nutzung der landwirtschaftlichen Wege"



Anhang 3 Städtebaulicher Vertrag



Anhang 4 Vereinbarung zwischen dem Land Rheinland-Pfalz und der OG Gehrweiler