



Bebauungsplan "Auf dem Köpfchen, 1.Änderung"

in der Stadt Rockenhausen
OT Marienthal
Donnersbergkreis

Vorentwurf

Textliche Festsetzungen

(inklusive gestalterische Festsetzungen gemäß § 88 LBauO)

Hinweis: Alle Änderungen zur 1.Änderung sind farblich markiert und kursiv dargestellt!



Juli 2021



Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB offen gelegen hat bzw. die Behörden beteiligt wurden und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Stadtrates Rockenhausen, übereinstimmt.

Auftraggeber

Stadt Rockenhausen

Bezirksamtsstraße 7
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

den

Herr Michael Vettermann
- Stadtbürgermeister -

Bearbeiter

igr GmbH
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Juli 2021

Verfahren/Beschlüsse:

Annahme Vorentwurfsfassung durch Ortsbeirat: 07.04.2021

Annahme Vorentwurfsfassung durch Stadtrat: 14.07.2021

Annahme Entwurfsfassung:

Satzungsbeschluss:



I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "allgemeines Wohngebiet" (WA 1 bis **WA 2 WA 3**) gemäß § 4 BauNVO ~~und als Sondergebiet „Öko-Solarsiedlung“ (SO1) gemäß § 11 BauNVO~~ festgesetzt.

Im Bereich **WA 1, WA 2 und WA 3 (allgemeines Wohngebiet)** richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig gemäß § 4 Abs.2 BauNVO sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise werden gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO wie

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- und Tankstellen

werden nicht zugelassen.

~~Im Bereich **SO 1 (Sondergebiet "Öko-Solarsiedlung")** richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:~~

~~Wohngebäude die speziell zur Nutzung der Sonnenenergie technisch und funktional ausgelegt sind. Die Materialien und technische Infrastruktur insbesondere die Wärmeerzeugung sind unter ökologischen Gesichtspunkten zu wählen. Herkömmlicher Wohnungsbau ist unzulässig und widerspricht der Eigenart dieses Gebietes.~~

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 allgemeinen Wohngebieten (WA **1 – WA 3**) ~~sowie im Sondergebiet (SO 1)~~ bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.



Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen der Firsthöhe (FH) gesteuert.

Folgende Festsetzungen gelten in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes:

	WA 1 B	WA 2 A	SO 4 WA 3 B
GRZ	0,3	0,3	0,3
GFZ	0,6	0,6	0,6
Zahl der Vollgeschosse	II	II	II
Max. Anzahl der Wohnungen pro Grundstück	2 Wohnungen	2 Wohnungen	1 Wohnung 2 Wohnungen
Firsthöhe Th_{max}	13,0 m 11,0 m	11,0 m	Gemäß Eintrag in der Plan- zeichnung 10,0 m

Bei den Grundstücken am Ende der Wendeanlagen ist die Bezugshöhe der verlängerten bzw. verbreiterten Straße in Mitte des Baufensters anzusetzen.

In den Gebieten WA 1 B, wird die Firsthöhe zu der die Grundstücke erschließenden Straße auf maximal 13,0 m 11,0 m festgesetzt.

In dem Gebiet WA 2 A wird die Firsthöhe zu der das Grundstück erschließenden Straßen auf 11,0 m festgesetzt.

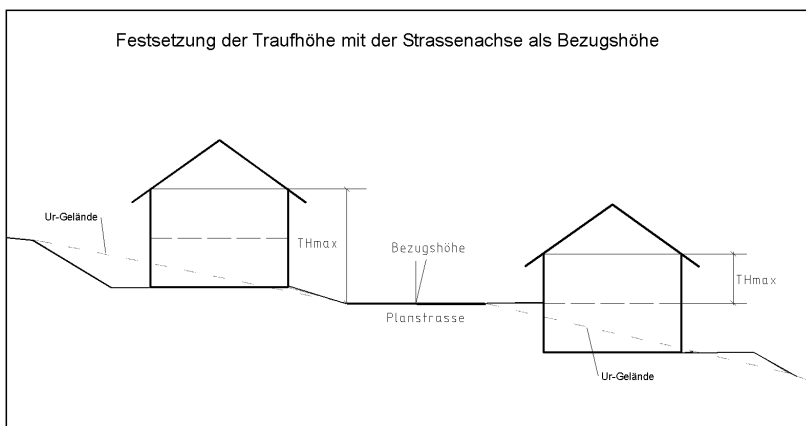
In dem Gebiet SO 4 WA 3 B wird die Firsthöhe zu der das Grundstück erschließenden Straße (Planstraße B) gemäß Planeintrag für jedes Grundstück individuell auf maximal 10,0 m festgesetzt.

Die Höhe der Straßenachse (als Bezugshöhe) ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

Bezogen auf das natürliche Gelände ist somit in den Wohngebieten bergseitig nur ein Geschoss und talseitig zwei Geschosse sichtbar. im Sondergebiet talseitig ein Geschoss, bergseitig nur das Dach bzw. der First sichtbar.

Als Bezugspunkt für die Firsthöhe ist von der Straßenachse der Planstraße der das Grundstück erschließenden Straße in Grundstücksmitte auszugehen. Der Zusatz des Buchstabens bei der Gebietsbezeichnung beschreibt, die das Gebiet erschließende Straße und damit die Bezugsachse, von der die Bezugshöhe zu entnehmen ist.

Als Bezugshöhe ist immer die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (Planstraße A/B), gemessen in der Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes heranzuziehen (siehe Skizze). Für die Höhe der Geländeoberfläche gem. § 2 (6) LBauO gilt die Straßenoberkante (Straßenachse in der Mitte des Grundstückes gemessen (Bezugshöhe)). Dies gilt auch für alle Nebenanlagen, Garagen und Carports. Es gilt die Planungsendhöhe. Im Bebauungsplan können die Planungsendhöhen entnommen werden, die Höhe der Baustraße liegt etwa 3 cm unter der Endausbauhöhe! Bei Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuschen, Gartenschuppen, Stützmauern, Aufschüttungen, Einfriedungen etc.) die in einem Abstand von 0-5m zur Nachbargrenze errichtet werden und die die bauliche Höhe in Bezug zum Nachbargrundstück von max. 3,20 m überschreiten (Bezugshöhe siehe Absatz 1), wird eine Befreiung ausnahmsweise zugelassen (nach § 31 BauGB (Bauantrag im vereinfachten Genehmigungsverfahren oder Befreiungsantrag) dabei muss der betroffene Nachbar ausdrücklich zustimmen.



Die Höhe des Rohfußbodens wird nicht mitgerechnet, es ist jedoch hinsichtlich der Regenwasserbewirtschaftung darauf zu achten, dass alle Eingänge mindestens 20 cm höher liegen als die davor liegenden Außenflächen.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA-2 bis WA 3) sind maximal zweigeschossige Gebäude zulässig. **im Sondergebiet (SO I) sind maximal eingeschossige Gebäude zulässig.**

I.2 Bauweise

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

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen **(Reihenhäuser).**

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

I.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgesetzt, um bei der Errichtung der Gebäude die Stellung hinsichtlich der Nutzung von Sonnenenergie optimieren zu können.

I.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen nur auf den überbaubaren Flächen errichtet werden. Stell-



plätze, Garagen und Carports sind auch in der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig. Die Landesbauordnung ist zu beachten.

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

Die Stellplätze können auch auf Gemeinschaftsanlagen oder in Tiefgaragen untergebracht werden. Stellplätze im Außenbereich sind, wo andere gesetzliche Vorgaben dies nicht verbieten, mit Überdachungen aus Solaranlagen zu versehen.

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.

Für die Planstraße B wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, "Verkehrsberuhigter Bereich", festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird die Höhe der Straßenachse gemäß Planeintrag (*Planungsendhöhe*) festgesetzt.

Es wird ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

I.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind die im Bebauungsplan eingetragenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. *Die Entwässerungsmulden sind pflegen und der Wasserablauf dauerhaft zu gewährleisten. Die Leitungen sind zu dulden, eine Überbauung mit Gebäuden und Nebengebäuden ist unzulässig. Gehölzanzpflanzungen sind mit Wurzelschutz zu den Leitungen zu versehen, ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,0 m ist einzuhalten.*

I.8 Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Wohngebiete WA 1 ~~und WA 2~~ *bis WA 3* wird die Anzahl der Wohnungen *pro Gebäude* auf zwei begrenzt, ~~für das Sondergebiet SO 1 wird die Anzahl der Wohnungen auf eine begrenzt.~~



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

II.1 Dächer

II.1.1 Dachform und -materialien

Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen in den allgemeinen Wohngebieten ~~und im Sondergebiet~~ sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Tonnendächer oder Mischformen aus diesen Dachformen auszuführen und mit Ziegeln oder Dachbetonsteinen ~~der Farbe Naturrot, Braun und Zwischentönen aus Rot und Braun sowie naturbelassene Holzeindeckungen~~ zu decken. ~~Flachdächer werden ebenfalls zugelassen.~~ Glasflächen und Glasähnliche Materialien sind für die Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Dachbegrünung und Sonnenkollektoren auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind ebenfalls zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 7 LBauO).

~~Die Dächer der nördlichen Haushälfte im Sondergebiet sind mit Erdreich bzw. Dachbegrünung zu überdecken.~~

II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für alle Wohngebiete ~~und das Sondergebiet~~ im Plangebiet auf 20° bis 45°, ~~bei Flachdächern mit 0° - 5°~~ festgesetzt. Andere Dachneigungen sind zulässig, wenn Dachbereiche zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden sollen.

Für Nebengebäude, Garagen ist im Bebauungsplangebiet die zulässige Dachneigung auf 15° bis 40° festgesetzt. ~~Garagen und~~ Carports sind auch mit Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig.

II.1.3 Kniestöcke, Trauf- und Firsthöhen

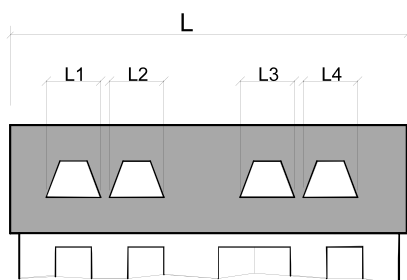
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m, gemessen von der Oberkante Geschoßdecke bis Oberkante Fußpfette, zulässig.

Gebiet	maximale Firsthöhe (Fhmax)
WA 1 B	13,00 m 11,0 m
WA 2 A	11,0 m
SO 1 WA 3 B	gemäß Planeintrag 10,0 m

II.1.4 Dachaufbauten

Im gesamten Plangebiet gilt:

Dachaufbauten (Gauben) sind auf maximal 2/3 der Gesamtlänge zulässig.



$$L1 + L2 + L3 + L4 < 2/3L$$

Bild 1: Schema Dachaufbauten

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

II.2 Materialien

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

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

Für Dachrandeinfassung, Gaubeneinfassung, Fassaden im Dachgeschoß sind auch Metalle zulässig.

II.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen in allen Baugebieten 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.

Die Vorgartenbereiche, die nicht für Zufahrten, Stellplätze und Wege benötigt werden sind gärtnerisch anzulegen, Steingärten und Schüttungen aus nicht-organischem Material > 1,0 m² sind unzulässig.

II.4 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

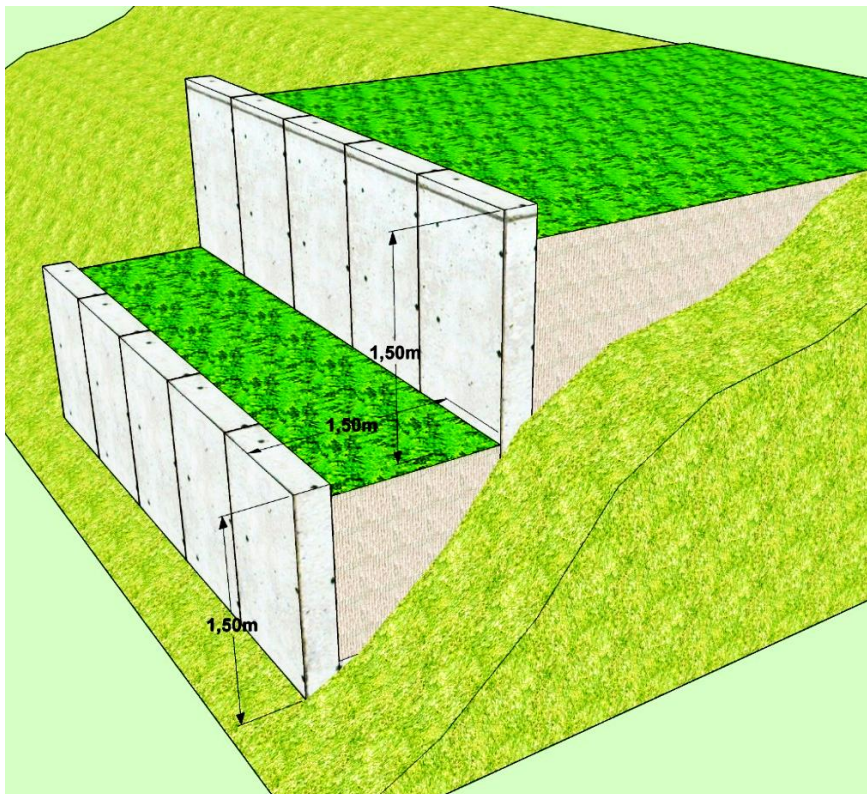
Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind beidseitig der Planstraße Böschungen auf privaten Grundstücksflächen erforderlich. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen.

Zur Entwässerung der Grundstücke und der Verkehrsflächen sind beidseitig der Straße B Entwässerungsgräben vorgesehen, die auf den privaten Grundstücken liegen. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal **1,00 m** **1,50 m** zulässig. **Größere Höhen bis maximal 3,00 m sind zulässig, aber immer nur horizontal getrennt bis maximal 1,50 m, wobei die Stützwände**



mindestens 1,50 m Abstand (Außenkante) einhalten müssen. Die Stützwände sind dann mit Sträuchern und/oder Fassadenbegrünung einzugrünen.



Erdanschüttungen und Abgrabungen zur Gestaltung der Freianlagen und Einbindung der Gebäude in das topographisch begrenzte Gelände sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über oder unter dem natürlich anstehenden Gelände zulässig.

II.5 Antennen und Werbeanlagen

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

II.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Straßenseite mit einer Sockelhöhe bis zu 0,4 m und insgesamt bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Dabei dürfen Sockel nur aus Naturstein oder natursteinähnlichem Material, Zäune aus Holz hergestellt werden. Als Einfriedungen sind auch Laubgehölze und Holzzäune zulässig.

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



III. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den betroffenen Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

III.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

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.1.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den für die Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind geschlossene Gehölzpflanzungen anzulegen. Im nördlichen Plangebiet ist eine Eingrünung des Siedlungsrandes mit Obstgehölzen und Gebüschern vorgesehen (nordwestlicher Rand des Plangebietes sowie Grünfläche im nordöstlichen Plangebiet am Blockheizkraftwerk):

Es sind Obstbäume der Artenliste C (Stammumfang 14/16 cm St., 3 x v.) und Sträucher (Artenliste D, 60 cm Höhe) anzupflanzen.

Im Zusammenhang mit der Eingrünung des Ortsrandes und Plangebietes nach Westen sind hier Arten der Artenliste B und D aus Anhang I anzupflanzen. Dabei sind wegen des räumlichen Zusammenhangs mit den angrenzenden Beständen, *Carpinus betulus* / Hainbuche, *Acer pseudoplatanus* / Berg-Ahorn (14/16 cm St. U, 3 x v, mD) sowie *Crataegus spec* / Weißdorn, *Prunus spinosa* / Schlehe, *Cornus sanguinea* / Hartriegel und *Rosa spec* / Hundsrose (verpflanzt, 60 cm Höhe) zu verwenden.

Auf den verbleibenden Flächen sind Trockenwiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten, die Flächen sind zweimal im Jahr zu mähen.

III.1.3 Erhalt von Baum- und Strauchhecke im Südwesten sowie weitgehende Erhaltung der Baum- und Strauchhecke im Osten

(§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes liegt auf öffentlicher Grünfläche eine strukturreiche Wallhecke, die insbesondere im nördlichen Teil mit drei Hainbuchen und einer Buche (20 cm bis 30 cm Stamm-durchmesser) wertvollen Baumbestand aufweist. Dieser Bestand ist zu erhalten.

Eine Strauchhecke im Osten des Plangebietes ist ebenfalls in großen Teilen zu erhalten.



III.1.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Im Plangebiet wird die Planstraße B als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Straße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden, in der ein Begegnungsverkehr nur eingeschränkt und nur an entsprechenden Stellen der Straße möglich ist. Die Straße ist mit Materialien herzustellen, die eine völlige Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen. Die Fahrbereiche sind zu begrünen (Rasenansaat in Fugen) um eine Versickerung über die belebte Bodenzone zu erreichen. Gehwegzonen sind mit versickerungsfähigen Materialien wie Drainpflaster auszuführen.

III.2 Maßnahmen auf privaten Flächen

III.2.1 Schutz des Mutterbodens

(§ 202 BauGB)

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

III.2.2 Begrünung der Grundstücke

Die Grundstücke sind mit zwei Bäumen der Artenliste A oder B und mit mindestens 5 % der nicht überbaubaren Flächen mit Sträuchern der Artenliste D zu bepflanzen. Bei der Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste D zu entnehmen.

Hinweis:

Bei der Begrünung sollen vor allem die Grenzbereiche zwischen den benachbarten Grundstücken eingegrünt werden, um eine Grünzäsur senkrecht zum Hang als gliederndes Element zu erhalten.

III.2.3 Erhalt einer Strauchhecke/Wallhecke im Nordwesten

(§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Um den Eingriff in Natur- und Landschaftsbild zu minimieren, sind diese Bestände auf den Privatflächen zu erhalten.

III.2.4 Bodenbeläge

Die Zuwegungen und Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden.



III.2.5 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Hinweise **ohne Festsetzungscharakter**:

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwegen, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser nicht durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken versickert werden. Es wird deshalb in Zisternen für die Brauchwassernutzung eingeleitet. **Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m² versiegelter Grundfläche betragen.** Es erfolgt ein Überlauf in offene Gräben parallel zur Straße geführt, welches dem "Kändelgraben" im Südosten des Plangebietes zugeleitet wird.*

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

Aufgrund der vorgeschlagenen Versickerung wird empfohlen, Kellergeschosse 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).

III.2.6 Regenwasserbewirtschaftung im öffentlichen Bereich

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Hinweise **ohne Festsetzungscharakter**:

Im Geltungsbereich wird das anfallende Oberflächenwasser der privaten Flächen und den Straßenflächen in Straßenseitengräben eingeleitet. Ein Notüberlauf erfolgt über Regenwasserkanäle und Mulden in den südöstlich verlaufenden "Kändelgraben". Eine wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen der Verbandsgemeindewerke innerhalb der Gemarkung von Marienthal.

III.3 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(§ 1a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen im Plangebiet entfallen zu 20 % auf die Erschließungsflächen und zu 80 % auf die Bauflächen. Die auf die Bauflächen entfallenden Anteile werden nach § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG anteilig nach der überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet.



IV. Sonstige Hinweise

IV.1 Baugrund

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

IV.2 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz und -pflegegesetz

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten:

- 1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger z. B. die Gemeindeverwaltung sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege, archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit das Landesamt dies, sofern notwendig, überwachen kann.**
- 2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.09.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.**
- 3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.**

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie die Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

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, Kreisverwaltung Donnersbergkreis einzuholen ist.



IV.5 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung

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

IV.6 Hinweise zu Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen

Im Baugebiet sind keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch neue Kenntnisse während der Baumaßnahmen auftauchen oder sich ergeben, ist gemäß § 5 Abs. 1 BodSchG die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Kaiserslautern unverzüglich darüber zu informieren (Tel. 0631 62409-420).

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

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

IV.10 Hinweise bei der Errichtung von Anlagen zur Herstellung von Energie aus nachwachsenden Rohstoffen

Beabsichtigt ein Bauherr oder Hausbesitzer Anlagen zur Herstellung von Energie aus nachwachsenden Rohstoffen zu errichten (z. B. Blockheizkraftwerke, Luftwärmepumpen) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mittels eines schalltechnischen Gutachtens der Nachweis zu erbringen, dass im Umfeld der Anlage die Immissionsrichtwerte nach der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) für ein allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) eingehalten werden.

IV.11 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.12 Hinweise zum Brandschutz

Es wird auf die anerkannten technischen Regeln von Brandschutz hingewiesen (DVGW-Regelwerk).



ANHANG 1

PFLANZLISTEN

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

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

Hinweis:

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

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Feldahorn*	(<i>Acer campestre</i>)
Speierling*	(<i>Sorbus domestica</i>)
Wildkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus pyraeaster</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Elsbeere	(<i>Sorbus torminalis</i>)
Schwedische Mehlbeere	(<i>Sorbus intermedia</i> ,Browsers)
Baumhasel	(<i>Corylus colurna</i>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)
Sand-Birke*	(<i>Betula pendula</i>)

* Arten der HPNV (Heutigen Potentiell Natürlichen Vegetation)

Hochstämmige Obstbäume wie:

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

Hinweis:



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

Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche

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

Artenliste D: Straucharten

Heckenkirsche*	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Bibernellrose	(<i>Rosa spinosissima</i>)
Hartriegel*	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Hundsrose*	(<i>Rosa canina</i>)
Schlehe*	(<i>Prunus spinosa</i>)
Weichselkirsche*	(<i>Prunus mahaleb</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i> , <i>Crataegus oxyacantha</i>)
Berberitze	(<i>Berberis</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Sanddorn	(<i>Hippophae rhamnoides</i>)
Rotdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i> , <i>Viburnum opulus</i> , "sterile")
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Felsenbirne*	(<i>Amelanchier ovalis</i>)
Kreuzdorn*	(<i>Rhamnus carthaticus</i>)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in



der Artenliste C angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Artenliste E: Kletterpflanzen

Wurzelkletterer (z. B. Kletterhortensie)

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

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

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

* Arten der HPNV (Heutigen Potentiellen Natürlichen Vegetation)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1a und Nr. 2a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen genau definierte Abstände zu benachbarten Grundstücken eingehalten werden. Wenn landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen gelten folgende Grenzabstände:

- bei Bäumen 1. Ordnung: 6,00 m
- bei Bäumen 2. Ordnung: 4,00 m
- bei Sträuchern: 2,00 m
- bei Hecken über 2,00 m Höhe: einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 1,50 m (z. B.: Hecke mit 5,00 m Höhe -> die Mehrhöhe ist 3,00 m und somit müssen 3,00 m zu 1,50 m addiert werden, also: 1,50 m + 3,00 m = 4,50 m)
allgemein: 1,50 m + Mehrhöhe = Grenzabstand

Das Nachbarrecht gilt gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 Nachbarrecht Rheinland-Pfalz nur in gegenseitigem privatrechtlichem Verhältnis.

Hinweis:

Ulmen- und Weißdornarten sollten aus Gründen des Pflanzenschutzes zurzeit nur bedingt oder überhaupt nicht Verwendung finden. Bei Ulmen ist auf Arten zurückzugreifen, die für die Ulmenkrankheit weniger anfällig sind.