



Ergänzungs- und Abrundungssatzung "Forsthaus Stahlberg"

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
in der Gemeinde Stahlberg, OT Neubau
Donnersbergkreis

Textliche Festsetzungen

(inklusive gestalterischen Festsetzungen gemäß § 88 LBauO)



Oktober 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 Gemeinderates Stahlberg war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Gemeinde Stahlberg
Zum Frischen Mut 1
67808 Stahlberg

Stahlberg,

den

Herr Bernd Wirth
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Oktober 2021

Verfahren/Beschlüsse:

Annahme Entwurfsfassung: 26.05.2021
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 § 5 BauNVO)

Im Geltungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung als "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

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

Zulässig gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe.

Die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen

7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Die ausnahmsweise gemäß § 5 (3) BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.



I.2 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.3 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 sowie Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

II.1 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.

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



III. Landespflegerische Festsetzungen

III.1 Maßnahmen auf privaten Flächen

III.1.1 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.1.2 Begrünung der Grundstücke

Die Grundstücke sind mit mindestens sechs 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 zum Offenland eingegrünt werden, um eine Eingrünung zu erreichen.

III.1.3 Erhalt des Streuobstbestandes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Um den Eingriff in Natur- und Landschaftsbild zu minimieren, sollen die bestehenden Streuobstbestände, sofern dies technisch möglich ist, erhalten werden. Ist ein Erhalt nicht möglich, sollen die entfallenen Bäume gleichartig bis zur nächsten Vegetationsperiode ersetzt werden.

III.1.4 Bodenbeläge

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

III.1.5 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Hinweise ohne Festsetzungscharakter:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwegen, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken versickert werden. Es wird empfohlen, diese in Zisternen zu sammeln und für die Bewässerung der Grünflächen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m² versiegelter Grundfläche betragen. Überschüssiges Oberflächenwasser sollte auf den Grundstücken in Rasenmulden über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden.



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).



IV. Sonstige Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

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 der Grundwasserspiegel untersucht werden. Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.

Aufgrund der ehemaligen Bergbautätigkeiten können metallhaltige Aufbereitungsrückstände vorhanden sein. Es werden Gutachten empfohlen, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

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

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

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) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) 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 diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen 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 Maßnahmen erforderlich.

Es wird auf bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) hingewiesen. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt 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, Kreisverwaltung 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, Kreisverwaltung Donnersbergkreis, einzuholen ist.

IV.5 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. +49 631 62409-420).

IV.6 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

IV.7 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.8 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. +49 6131 6033-1263 oder im Internet (www.luwg.rlp.de/Service/Radon-Informationen/Radon-Informationsstelle/) eingeholt werden.

IV.9 Hinweise zum Brandschutz

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

IV.10 Hinweise zum Leitungsbestand

In der Erschließungsstraße K 14 befinden sich mehrere unterirdische Erschließungsleitungen (Telekommunikationsleitungen, Stromleitungen der Pfalzwerke Ludwigshafen). Diese sind bei Erschließungsmaßnahmen ausreichend zu sichern und zu beachten. Informationen zur Lage sind bei den Leitungsträgern zu erfragen.

IV.11 Hinweise vom Forstamt Donnersberg

Es wird auf einen ausreichenden Sicherheitsabstand zum Waldrand hingewiesen (eine Baumlänge), um Schäden vor Windbruch, Windwurf zu vermeiden.

IV.12 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung

Dem Straßenentwässerungssystem der K 14 dürfen keine Oberflächenwasser und häusliches Schmutzwasser zugeleitet werden. Die Einleiterlaubnis der Verbandsgemeindewerke ist für das zusätzliche Schmutzwasser anzupassen.

IV.13 Hinweise der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesarchäologie Koblenz

Der Denkmalfachbehörde Direktion Landesarchäologie (Abteilung Erdgeschichte, Niederbergerhöhe 1, 56067 Koblenz) ist der Beginn jeglicher Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens vier Wochen vorher) anzuzeigen, um geologische bzw. paläontologische Befunde und Funde fachgerecht zu dokumentieren bzw. bergen zu können.



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. 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.

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>)
Schwedische Mehlbeere	(<i>Sorbus intermedia Browsers</i>)
Baumhasel	(<i>Corylus colurna</i>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</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>)

*Arten der HPNV (Heutige Potenzielle Natürliche Vegetation)



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>)
Zweigriffliger 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, 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, Viburnum opulus, "sterile"</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Felsenbirne*	(<i>Amelanchier ovalis</i>)
Kreuzdorn*	(<i>Rhamnus carthaticus</i>)

*Arten der HPNV (Heutige Potenzielle Natürliche Vegetation)



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)

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 \Rightarrow die Mehrhöhe ist 3,00 m und somit müssen 3,00 m zu 1,50 m addiert werden, also: $1,50 \text{ m} + 3,00 \text{ m} = 4,50 \text{ m}$)
allgemein: $1,50 \text{ m} + \text{Mehrhöhe} = \text{Grenzabstand}$

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.