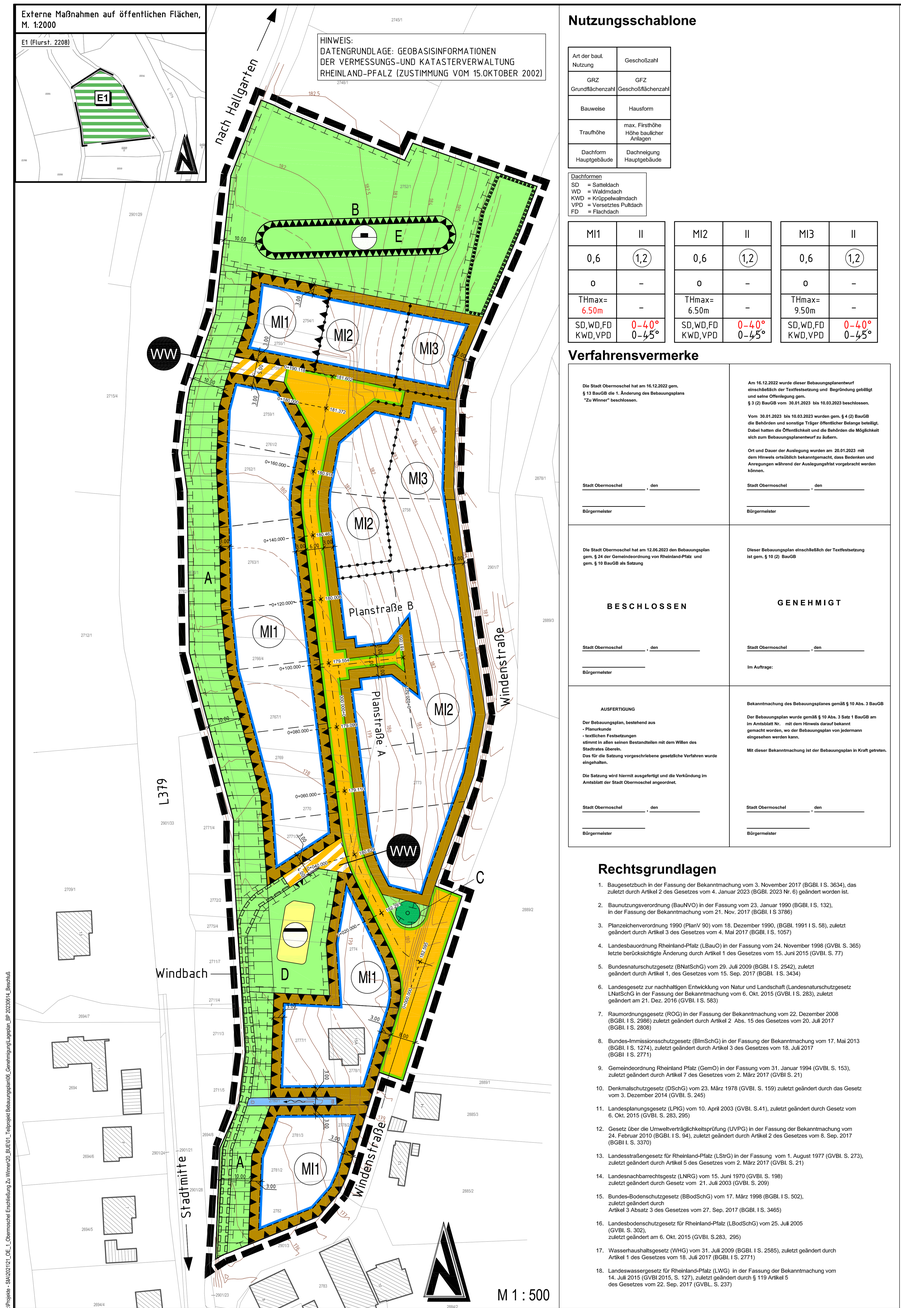
BEBAUUNGSPLAN "ZU WINNER 1. ÄNDERUNG" IN DER STADT OBERMOSCHEL



Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Geschoßzahl
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschoßflächenzahl
Bauweise	Hausform
Traufhöhe	max. Firsthöhe Höhe baulicher Anlagen
Dachform Hauptgebäude	Dachneigung Hauptgebäude

Dachformen
SD = Satteldach
WD = Walmdach
KWD = Krüppelwalmdach
VPD = Versetztes Pultdach
FD = Flachdach

MI1	II
0,6	(1,2)
o	–
THmax= 6,50m	–
SD,WD,FD KWD,VPD	0–40° 0–45°

MI2	II
0,6	(1,2)
o	–
THmax= 6,50m	–
SD,WD,FD KWD,VPD	0–40° 0–45°

MI3	II
0,6	(1,2)
o	–
THmax= 9,50m	–
SD,WD,FD KWD,VPD	0–40° 0–45°

Verfahrensvermerke

Die Stadt Obermoschel hat am 16.12.2022 gem. § 13 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans "Zu Winner" beschlossen.

Stadt Obermoschel, den

Bürgermeister

Am 16.12.2022 wurde dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung und Begründung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom 30.01.2023 bis 10.03.2023 beschlossen.

Vom 30.01.2023 bis 10.03.2023 wurden gem. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Dabei haben die Öffentlichkeit und die Behörden die Möglichkeit sich zum Bebauungsplanentwurf zu äußern.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.01.2023 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Stadt Obermoschel, den

Bürgermeister

Die Stadt Obermoschel hat am 12.06.2023 den Bebauungsplan, § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Stadt Obermoschel, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung hat gem. § 10 (2) BauGB

GENEHMIGT

Stadt Obermoschel, den

Im Auftrage:

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus
- Planurkunde
- textlichen Festsetzungen

stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.
Das für die Satzung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und die Verkündung im Amtsblatt der Stadt Obermoschel angeordnet.

Stadt Obermoschel, den

Bürgermeister

Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am im Amtsblatt Nr. . mit dem Hinweis darauf bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Stadt Obermoschel, den

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl.I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990, (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1, des Gesetzes vom 15. Sep. 2017 (BGBl. I S. 3434)
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Okt. 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert am 21. Dez. 2016 (GVBl. I S. 282)
7. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes von 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
8. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
9. Gemeindeordnung Rheinland Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 2. März 2017 (GVBl S. 21)
10. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)
11. Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10. April 2003 (GVBl. S.41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Okt. 2015 (GVBl. S. 283, 295)
12. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Sep. 2017 (BGBl I. S. 3370)
13. Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2017 (GVBl. S. 21)
14. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)
15. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 des Gesetzes vom 27. Sep. 2017 (BGBl. I S. 3465)
16. Landesbodenschutzgesetz für Rheinland-Pfalz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert am 6. Okt. 2015 (GVBl. S.283, 295)
17. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl I S. 2771)
18. Landeswassergesetz für Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl.2015, S. 127), zuletzt geändert durch § 119 Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Sep. 2017 (GVBl. S. 227)

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Alle Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes gelten uneingeschränkt fort. Zum schnellen und sicheren Erkennen der ergänzten Festsetzungen werden diese ROT geschrieben.

Zusammenfassung der beabsichtigten und notwendigen Änderungen des Bebauungsplanes :

- Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens und einer Wallanlage / Bodenlager
- Ergänzung der zulässigen Dachform (Zulassung von Flachdächern auf den Hauptgebäuden)
- Änderung der Dachneigung bei den Hauptgebäuden (derzeit 25° bis 45° zulässig; künftig 0° bis 40°) und bei den Nebengebäuden / Garagen (derzeit 15° bis 40° zulässig; künftig 0° bis 40°)
- Änderung der Höhenfestsetzung (maximale Traufhöhe) in MI 1 von bisher 5,50 m auf 6,50 m

I. Baugebietsgeschriebe 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 § 6 und § 4 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Mischgebiet" (MI 1 - MI 3) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Im Bereich MI 1 - MI 3 (Mischgebiet) richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 6 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungszwecke sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

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.

Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO, wie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes, werden nicht zugelassen.
Tankstellen die allgemein zulässig sind, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Mischgebiet (MI 1 - MI 3) bauplatzungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

	GRZ	GFZ	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
MI 1	0,6	1,2	II
MI 2	0,6	1,2	II
MI 3	0,6	1,2	II

In den Mischgebieten (MI 1, MI 2, MI 3) sind maximal zweigeschossige Gebäude zulässig.
Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der GFZ für Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze, etc. um bis zu 50% ihrer Flächen ist zulässig.

Hinweis:
Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB ist bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlage im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, auch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

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
MI 1	offene	Einzel-, Doppelhäuser
MI 2	offene	Einzel-, Doppelhäuser
MI 3	offene	Einzel-, Doppelhäuser

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

I.4 Stellung der baulichen Anlagen und Hinweise auf

(§ 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, § 23 und § 23 BauNVO)
Überdachte und unterdachte Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bauliche Anlagen gemäß § 2 LBauO sind mit dem Entfernen verbundene, aus Baumaterialien hergestellte Anlagen, wie z. B. Müllcontainer, Tiergehege/Hühnergehege, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Terrassen, Schwimmbecken, Brieftaubenanlagen etc.), Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

I.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)
Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

I.7 Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Für die Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 wird die Anzahl der Wohneinheiten/Wohnungen pro Grundstücke auf zwei begrenzt.

I.8 Mindestgröße der Grundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Für die Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 450 m² festgesetzt.

I.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes

(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bereich östlich der L 379 sind gemäß der Abgrenzung in der Planzeichnung in den Wohn- und Schlafbereichen mindestens Schallschutzfenster der Klasse II bei den Wohngebäuden einzusetzen.

I.10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Es werden Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser entlang des Windbachs festgesetzt.
In der Hochwasserabflußzone D wird ein dem Mischgebiet zugeordnetes, naturnahes, offenes und begrünes Regenrückhaltebecken in Erdbauweise festgesetzt.

I.11 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, Zuwegen, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstücken zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen soll mindestens 60 l/m^2 versiegelter Grundfläche betragen.

Es wird gemäß der wasserwirtschaftlichen Berechnung pro 100 m^2 versiegelter Fläche 4,292 m^3 Regenwasser zurückzuhalten. Zur Rückhaltung sind zulässig:

- Zisternen mit eingebauten Drosselstörsa. Bei zum Drosselstörsa kann die Zisterne als Brauchwasserspeicher verwendet werden. Der Drosselstörsa des als Rückhaltung verwendeten Teils der Zisterne wurde auf 0,043 Liter pro Sekunde bemessen.
- Dachbegrünungen mit einer Schichtdicke von mind. 10 cm werden mit einem Rückhaltevolumen von 50 l/m^2 angerechnet.

Der Nachweis über die Zisternen ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.

Es soll pro Gebäude eine Zisterne errichtet werden, die bei Vollfüllung des Volumens über einen Notüberlauf verfügt, der in den Regenwasserkanal oder -mulden führt.

Bei geplanten Wasserzisternen für Regenwasser sind je Wohngebäude zum Schutz des Tinkewassers vor Tinkwasserverunreinigungen auf die DIN 1988-100 sowie die DIN EN 1717 verwiesen.
Die Tinkwasserversorgung muss qualitativ und quantitativ sichergestellt werden.

Das Wasser sollte des Weiteren in Rasenmulden bei 0,3 m Tiefe zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden, die in die Grünanlagen zu integrieren sind.
Durch eine extensive Dachbegrünung kann sich das auf den Dächern anfallende Oberflächenwasser nochmalsum bis zu 20 % reduzieren.
Dränagestörungen dürfen nicht an bestehende Schmutz- bzw. Regenwasserleitungen angeschlossen werden. Es wird empfohlen auf Dränagen zu verzichten und die Keller wasserdicht auszuführen.

L.12 Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind / Flächen die nur eingeschränkt nutzbar sind, hier Baschliche Bachlauf Windbach

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB i. V. m. § 76 LWG)
Die wasserrechtlichen Ge- und Verbote (v.a. § 30 WHG und LV.m. § 78 LWG) sowie die Bewirtschaftungsziele für Gewässer sind zu beachten. Gem. § 31 LWG Rheinland-Pfalz bedürfen die Errichtung der Bettlett und die wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt der Genehmigung.

L 13 Gebiete für den Einsatz erneuerbarer Energie und Nutzung der Solarenergie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

In den Gebieten MI 1 bis MI 3 wird die Montage von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (z. B. Photovoltaik) auf Dachflächen festgesetzt, hierbei ist das Plangebiete ist auch die Nutzung der Fassadenfläche zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

II.1 Dächer

II.1.1 Dachform und -materialien

Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen in den Mischgebieten sind als Flach-, Satteln-, Walm-, Krüppelwalm- oder versetztes Pultdach auszuführen.
Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.
Glasierte Oberflächen bei Dacheindeckungen sind unzulässig.
Dachbegrünung und Sonnenkollektoren (Fotovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen) auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 7 LBauO).

II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für die Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 im Plangebiet auf 29°bis 1° bis 45° 40° festgesetzt.
Für Nebengebäude, Garagen ist die zulässige Dachneigung auf 1° 0° bis 40° festgesetzt. Carports sind auch mit Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig.

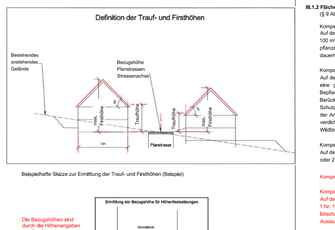
Bei begrünten Dächern der Wohngebäude in den MI 1, MI 2 und MI 3 Gebieten sind geringere Dachneigungen als 25° zulässig (extensive oder intensive Dachbegrünung). Die Dachbegrünungen müssen eine Schichtdicke von mind. 10cm haben. Zur Begrünung ist eine standortgerechten Saatgutmischung (RSM 6.1 „Extensive Dachbegrünung") zu verwenden, alternativ ist eine Bepflanzung mit Sedum-Sprossen möglich. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

II.1.3 Kniestöcke, Trauf- und Firsthöhe, maximale Höhe baulicher Anlagen

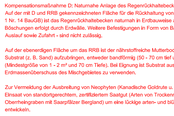
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m, gemessen von der Oberkante Geschossdecke (FFB) bis Oberkante Fußpfette, zulässig. Zwerghäuser und Dachaufbauten dürfen die Traufhöhen um bis zu 2,0 m überschreiten.

Gebiet	maximale. Traufhöhe (TH_{max})
MI 1	~~6,50m~~ 6,50 m
MI 2	6,50 m
MI 3	9,50 m

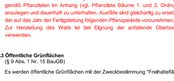
Die Bezugshöhen sind durch die Höhenangaben der Gradiente in der Planstraße in Plan definiert.



Beispielhafte Skizze zur Ermittlung der Traufe- und Firsthöhen (Beispiel)



Bei Grundstücken am Ende einer Stichstraße / Wendeanlage ist die Bezugshöhe am Schnittpunkt der Mittelachse mit dem Straßenende definiert. Die Bezugshöhen sind durch die Höhenangaben der Gradiente in der Planstraße in Plan definiert.



Garagen, die an der Grundstücksgrenze zueinander gebaut werden, sind in der Höhe einander anzupassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird das Weilleren durch Festsetzungen zur Traufhöhe, Firsthöhe und Höhe baulicher Anlagen gesteuert. Als Bezugspunkte ist immer die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (Planstraße A, Windenstraße), gemessen in der Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes heranzuziehen (siehe Skizze).

Bei Grundstücken am Ende einer Stichstraße / Wendeanlage ist die Bezugshöhe am Schnittpunkt der Mittelachse mit dem Straßenende definiert. Die Bezugshöhen sind durch die Höhenangaben der Gradiente in der Planstraße in Plan definiert.

In dem Gebiet MI 1 wird die Traufhöhe zu, der die Grundstücke erschließenden Planstraße (straßenzugewandte Seite) und der straßenabgewandten Seite auf Kote 5,50 m festgesetzt.

In dem Gebiet MI 2 wird die Traufhöhe zu der das Grundstück erschließenden Straßen (straßenzugewandte Seite) und der straßenabgewandten Seite (bergseitige Traufhöhe) auf maximal 6,50 m festgesetzt.

In dem Gebiet MI 3 wird die Traufhöhe zu der, die Grundstücke erschließenden Straßen (straßenzugewandte Seite) und der straßenabgewandten Seite auf maximal 9,5 m festgesetzt.

Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der äußeren Wandhaut definiert. Als Bezugspunkt ist von der Straßenachse der Planstraße auszugehen.

Zwerghäuser und Dachgauben dürfen die Traufhöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

II.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind auf maximal 50 % der Gesamtlänge zulässig.
Zulässig sind Spitzgauben, Walmdachgauben und Schleppgauben.

$L1 + L2 + L3 + L4 = \geq 2/3L$

Bild 1: Schema Dachaufbauten

Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, sind diese in gleicher Höhe, gleicher Form und gleichem Material auszuführen. Sie sind auf der Dachfläche bis mindmal 1 m unter der Firstlinie (vertikal gemessen) und bis zur Traufkte (Schnittpunkt äußere Wandhaut mit Dachhaut) zu errichten. Seitelisdachgauben haben stehende Formate einzuhalten (Höhe größer als Breite).

II.2 Materialien

Für die Außenwandflächen sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk und Holz zulässig.
Für Flächen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auch Glas und glasähnliche Materialien sowie Metall und Kunststoffe zulässig.

Für Dachrandeinfassung, Gaubenverkleisung sind auch Metalle zulässig.

II.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege befestigt werden. Zur Befestigung sind verkehrsgeeignete Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -pflaster 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 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

Wegen der topographischen Lage des Baugebietes sind teilweise beträchtlich der Planstraße Böschungen auf privaten Grundstücksflächen bis zu 1,0 m erforderlich. Sind zur Befestigung sind verkleinungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -pflaster 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.5 Antennen und Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 LBauO)

Antennen:
Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne und eine Satellitenanlage als Sammelanlage zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 6 LBauO). Sie sind der Farbe des Daches anzupassen.

Werbeanlagen:
Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Größe von 1,0 m x 1,0 m (1 m x 8) zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 1 LBauO) und dürfen eine Höhe von 2,0 m (bezogen auf anstehenden Boden) nicht überschreiten. Sie sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig.

II.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Straßenseite mit einer Sockelhöhe bis zu 0,4 m und ingesamt bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Dabei dürfen Sockel nur aus Naturstein oder natursteinähnlichem Material, Zibane aus Holz und Metall hergestellt werden. Als Einfriedungen sind auch Laubgehölze und Holzzäune zulässig. Die Sockel der Einfriedungen sind für Kleinsäuger (z. B. für Igel) durchlässig zu gestalten.

Seitliche Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,8 m, gemessen von anstehenden Geländе, betragen. Einfriedungen sind lufturchlässig zu gestalten um den Kattufuttbiflus im Baugebiet zu ermöglichen.

II.7 Private Stellplätze

Gemäß § 45 LBauO in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24.07.2000 sind bei freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern 1,5 Stellplätze pro Wohnung zu erbrinen.

III. Landespflegerische Festsetzungen

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

III.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

III.1.1 Bäume im Straßenraum

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In der Planstraße ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum (3 x verpflanzt) der Artenlisten A und B zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort ist mit den privaten Zufahrten abzustimmen.
Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Bäume werden ausschließlich außerhalb des Straßenraumes auf öffentlichen Flächen innerhalb des Plangebietes gepflanzt.
Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Kompensationsfläche A:
Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A) sind auf mind. 100 m^2, verteilt zwischen den Versickerungsmulden, Gehölze der Artenlisten D mit 1 Exemplar pro 2,25 m^2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als Wiesen, Feuchtwiesen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Entwicklungsleitlinien im Untergrund zu beachten.

Kompensationsfläche B:
Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (B) ist auf 200 m^2 eine geschlossene Gehölzpflanzung als Ergänzung zu den bestehenden Strukturen anzulegen. Für die Bepflanzung sind Heister und Sträucher aus der Artenliste D mit mindestens einem Exemplar pro 2,25 m^2, unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf dieser Fläche ist zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mindestens 20 Laubbäume/Streuobst der Artenlisten A/B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind die Bäume am gegebenen Standortgerecht verdichtet nach Norden hin locker anzulegen. Auf den gegebenenfalls verbleibenden Flächen sind Wiesen und Wildsaumflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Kompensationsfläche C:
Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (C) ist 1 Baum 1. oder 2. Ordnung der Artenliste A oder B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Kompensationsflächen D und E

Kompensationsmaßnahme D: Naturnahe Anlage des Regenrückhaltebeckens
Auf der mit D und RRB gekennzeichneten Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) ist das Regenrückhaltebecken naturnah in Erdbauweise anzulegen. Die Befestigung der Böschungen erfolgt durch Erdwälle. Weitere Befestigungen in Form von Bauwerken - ausgenommen Zu und Auslauf sowie Zufahrt - sind nicht zulässig.

Auf der eisenerodierten Fläche um das RRB ist der ältnisstörfreiche Mutterboden zu entfernen. Hier ist nährstoffarmes Substrat (z. B. Sand) aufzutragen, entweder beruhtfmäßig (50 - 70 cm Bauschutt + 10 m bis) oder als Sandinsel (Mindestgröße von 1 – 2 m^2 und 70 cm Tiefe). Bei Eignung ist Substrat aus dem anfallenden Erdmassenüberschuss des Mischgebietes zu verwenden.

Zur Vermeidung der Ausbreitung von Neophyten (Kanadische Goldrute u. ä.) soll auf den restlichen Flächen eine Einsaat von standortgerechtem, zertifiziertem Saatgut (Arten von Trockenrasen) erfolgen (Herkunftsregion: Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) um eine Güdige arten- und blütenreiche Krautvegetation zu entwickeln.

Als Pflegemaßnahme soll eine einmalige Mahd und Entfernung von aufkommenden Gehölzen vor der Winterruhe (je nach Witterung ab Mitte August bis Mitte Oktober) erfolgen.

Kompensationsfläche E: Anlage einer Wallhecke (auf öffentlichen Flächen)
Zur Aufwertung des Landschaftsbildes, zur optischen Einbindung und Begrenzung des Mischgebietes in die Umgebung und zur Steuerung und sicheren Anleitung der Außengastenbewegung in Richtung Windbach ist entlang der öffentlichen Fläche im Norden von West nach Ost auf dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Planstraßen ein Erdwall anzulegen und zu bepflanzen. Die Pflanzung ist mit gebietseheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste im Anhang (vgl. Pflanzliste Bäume 1. und 2. Ordnung, Pflanzliste: Heister und Sträucher) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Fertigstellung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
Zur Herstellung des Walls ist bei Eignung der anfallende Oberbodenüberschuss des Mischgebietes zu verwenden.

III.1.3 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Es werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freihaltefläche" festgesetzt.

III.1.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind externe Maßnahmen im Auenbereich der Moschel südlich der "Schafbrücke" in einer Größe von bis zu 5.360 m^2 auf dem Flurstück 2208 vorgesehen:

- Nutzungsextensivierung (Umwandlung Acker- und Grünland bzw. Intensiv-Grünland in Extensiv-Grünland) b. bis 2-schürige alternierende Mahd
- keine Mahd von dem 01.06. jeden Jahres; eventuell 2. Mahd frühestens zwei Monate nach 1. Mahd (Gewährleistung ausreichende Entwicklungszeit für Tagfalterarten)
- Umbruchverbot
- keine Düngung und kein Pestizideinsatz

III.2 Maßnahmen auf privaten Flächen

III.2.1 Schutz des Mutterbodens

(§ 202 BauGB)

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

III.2.2 Begrünung der privaten Grundstücke - Verbot von Stein- und Kiesgärten

Die Grundstücke sind mit mindestens einem Baum der Artenliste A oder B und mit mindestens 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern der Artenliste D zu bepflanzen. Bei der Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste D zu entnehmen.
Als Beitrag zum Klimaschutz (Schutz vor Erwärmung) gilt ein Verbot von Stein- und Kiesgärten.
Die Gärten sind wasserauhnmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie Mate- und Schotterflächen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauszugänge sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen.
Zu den Gärten zählt auch der Vorgarten (Flä