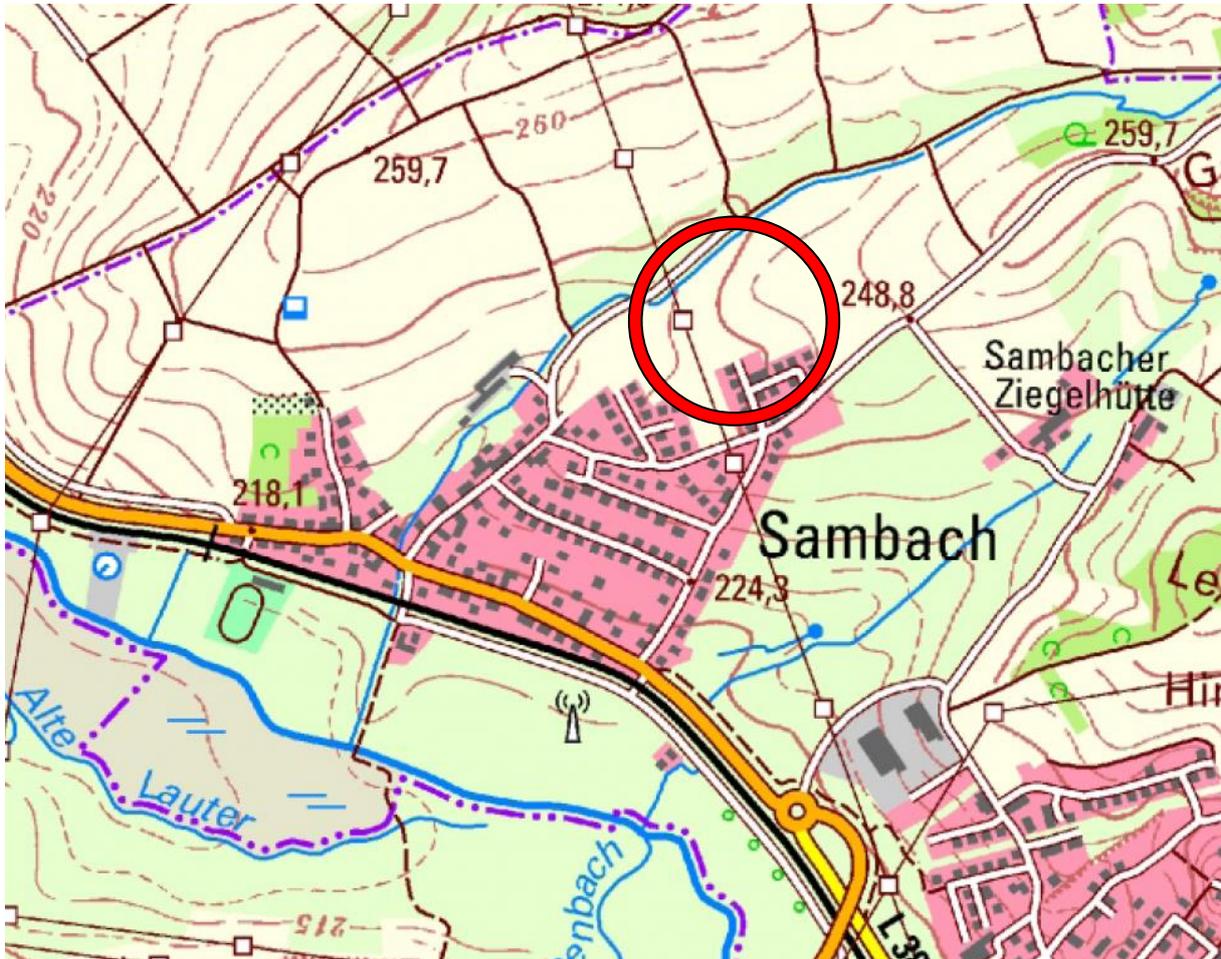


ORTSGEMEINDE OTTERBACH; OT SAMBACH

Bebauungsplan

„Erweiterung In den Kiefern II; 1. Änderung“
(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



Textliche Festsetzungen

Stand: 15.01.2018

Satzungsexemplar
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern
Dipl. Ing. H.W. Schlunz / B. Sc. K. Söhn

WVE
GmbH
Kaiserslautern

AUSGANGSSITUATION

Bebauungsplan „Erweiterung In den Kiefern“ aus dem Jahr 2015

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.08.2014 (GVBl. S. 181)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005, (GVBl. 2005, S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG -**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)

- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2010 (GVBl. S.301)
- **Landesstraßengesetz** (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.10.2013 (GVBl. S. 349)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24. 02.2012 (BGBl. I S. 212) zuletzt geändert durch § 44 Abs. 2 des Gesetzes vom 22.05.2013
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503)
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** Ausgabe Juni 1990
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): **Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2 Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe). Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in dem Wohngebiet nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist im gesamten Geltungsbereich durchgängig mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die maximale Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- auf 50 von Hundert beschränkt.

2.2 Trauf- und Firsthöhen

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

In den mit **N 1** und **N 3** bezeichneten Bereichen wird die Traufhöhe mit 4,80 m festgesetzt.

In dem mit **N 2** bezeichneten Bereich wird die Traufhöhe mit 3,50 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der Fertigdecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche gemessen im Mittel der Gebäudelänge / Gebäudetiefe. Die Traufhöhe auf der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite darf die festgesetzte Traufhöhe in ihrer absoluten Höhe nicht überschreiten.

In den mit **N 1** und **N 3** bezeichneten Bereichen wird die Firsthöhe mit **9,5 m** und im Bereich **N 2** mit **6,5 m** festgesetzt.

Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Fertigdecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen im Mittel der Gebäudelänge / Gebäudetiefe.

3. Bauweise; Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für die offene Bauweise werden in den mit **N 1** und **N 2** bezeichneten Bereichen Einzelhäuser und dem mit **N 3** bezeichneten Bereich Einzel- bzw. Doppelhäuser festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstraße sowie die Bautiefe – Abstand der hinteren Baugrenze zur vorderen Baugrenze (im Mittel ca. 15,0 m) sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird für den gesamten Geltungsbereich die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den Bereich der rückwärtigen Grundstücksteile, hinter der zweiten Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie aus gesehen, beschränkt.

Garagen und Stellplätze sind grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; nicht zulässig sind diese jedoch im rückwärtigen Grundstücksbereich, hinter der zweiten Baugrenze, in dem als WA festgesetzten Gebiet.

Garagen und Carports müssen auf der Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, **bei seitlicher Anordnung ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von 2,0 m einzuhalten.**

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze bzw. Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

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

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen nicht zulässig sind.

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

Die geplante Erschließungsstraße wird mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich (Wohnstraße)“ festgesetzt. Die Herstellung der Straßenverkehrsfläche hat im „Mischprofil“ zu erfolgen, d. h. es ist ein einheitlicher, niveaugleicher Ausbau ohne Hervorhebung von Gehwegbereichen und Stellplätzen vorzunehmen.

6. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

Für erforderliche Leitungen außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind die entsprechenden, mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belasteten Flächen heranzuziehen.

Garagen sind auf den mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belasteten, nichtüberbaubaren Flächen unzulässig.

Carports sind zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Leitungen durch die Herstellung der Fundamente für die Stützen der Carportüberdachung nicht beeinträchtigt werden.

7. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die nichtbehandlungsbedürftigen Oberflächenwässer von Dachflächen und sonstigen privaten abflusswirksamen Flächen sind, soweit möglich, auf den jeweiligen Grundstücken über Mulden und Senken über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Die Rückhaltung der Oberflächenwässer kann auch durch Zisternen erfolgen, wenn eine regelmäßige Entleerung entweder als Brauchwasser oder Versickerung sichergestellt ist. Grundsätzlich ist auch eine Kombination der Verschiedenen Rückhalte- und Versickerungsanlagen zulässig. Die Notüberläufe aus den Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind an die öffentliche Regenwassersysteme (Regenwasserkanal, offene Gräben und Mulden) anzuschließen. Auf den privaten Grundstücken ist ein Rückhaltevolumen von 25 l/m² abflusswirksamer Fläche herzustellen.

Die Oberflächenwässer der öffentlichen Flächen/Verkehrsflächen (Wohnstraße) des Gebietes sind über einen Regenwasserkanal bzw. offene Gräben den zentralen Rückhalte- und Versickerungsanlagen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches zuzuführen.

8. Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB und Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

AM 1: Maßnahmen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Fläche sind Regenrückhalte- und Versickerungsmulden in Erdbauweise anzulegen, mit einer Wiesenansaat zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Randbereiche sind unter Beachtung gestalterischer Qualitäten mit Gehölzgruppen aus u.a. Pflanzliste zu bepflanzen.

**AM 2: Öffentliche Grünfläche:
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)**

Innerhalb der Flächen sind Geländemulden bzw. Gräben in Erdbauweise anzulegen, mit einer Wiesenansaat zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. In Längsrichtung der Flächen sind in einem durchschnittlich anzusetzenden Reihenabstand von 2,00m flächig Gehölze aus u.a. Pflanzliste zu pflanzen.

**AM 3: Private Grünfläche:
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)**

Die Fläche ist flächig mit einer 2-reihigen Gehölzpflanzung im Zeilen- und Reihenabstand von maximal 2,00m zu begrünen. Die Pflanzenauswahl orientiert sich an u.a. Pflanzliste. Die Verwendung von Kultivaren dieser Arten und Ziersträuchern ist statthaft.

**AM 4: Öffentliche Grünfläche:
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)**

Das Grünland ist durch einschürige Mahd/Jahr und Abtransport des Mähguts dauerhaft zu extensivieren.

**AM 5: Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
(§ 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 88 Abs.6 LBauO)**

1. Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücks-freiflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen; es sind vorzugsweise Bäume und Gehölze aus u.a. Pflanzliste auszuwählen.
2. Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.
3. Erschließungsflächen u.ä. auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen,) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig. ----**siehe unten V2**
4. Auf jedem Grundstück ist pro 150m² versiegelter Fläche ein Laub-(Obst)Baum anzupflanzen. Es sind vorzugsweise Bäume aus u.a. Pflanzliste auszuwählen. Die Verwendung von kleinkronigen Kultivaren ist statthaft.

**AM 6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

V 1: Erhalt der Streuobstwiese

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Die Obstwiese ist dauerhaft zu erhalten und unter den Aspekten des Biotopschutzes durch 1-schürige Mahd/Jahr dauerhaft zu pflegen. Mahdzeitpunkt ist Mitte bis Ende Juli oder zur Ohmdmahd (letzte Mahd) der übrigen Flächen. Der Einsatz ertragssteigernder Mittel zur Grünfüttererzeugung ist nicht statthaft. Eine Nutzung als Mähweide in späteren Jahren ist zulässig. Besonders auf den Erhalt und die Entwicklung von Totholz, Höhlen und Nischen in den Bäumen ist zu achten. Zur Habitaterhöhung sind zusätzlich 5 Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen.

V 2: Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 88 Abs.6 LBauO)

Stellplätze, Fußwege und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Splitbeläge, breites Fugenpflaster) herzustellen.

8.1 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Die Ausgleichsflächen und Maßnahmen sind zu 80,6 % den Baugrundstücken und zu 19,4 % den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 und § 52 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform und Dachneigung

Dächer sind grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auszubilden. Pultdächer und versetzte Pultdächer sind nicht zulässig.

Für die Dacheindeckungen sind stark reflektierende Materialien unzulässig; erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

2. Dachgauben / Zwerghäuser

Die Dachgauben und Zwerghäuser dürfen als Einzelgauben 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei zwei oder mehr Gauben ist die Summe der Gaubenzlänge auf max. die 2/3 der Gebäudelänge beschränkt, der Abstand zwischen den Gauben und zum Ortgang wird auf mindestens 1,0 m festgesetzt.

3. Einfriedungen

Entlang der Erschließungsstraßen, und Fußwege ist die Gesamthöhe der Einfriedungen auf maximal 1,20 m zu beschränken; bei Zaunanlagen darf die Sockelhöhe 0,3 m nicht überschreiten.

4. Fassaden

Für die Außenwände sind natürliche Materialien zulässig. Verkleidungen mit glasiertem Material, Kunstschiefer, Kunststoffen (PVC) und Faserzementplatten /- Material sind unzulässig.

5. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Pflanzen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

Bei Geländeänderungen in Form von Grundstücksterrassierung und Grundstücksmodellierungen sind Auffüllungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

6. Gestaltung der Parkplätze, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege

Für die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze, Zugänge und Plätze sind wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decke, großfugiges Pflaster oder Rasengittersteine zu verwenden.

B HINWEISE

B 1 Allgemeine Hinweise

- 1.1 Die bei dem Bauaushub anfallenden Erdmassen sollten nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken verwertet und landschaftsgerecht modelliert werden.
- 1.2 Oberboden ist getrennt abzunehmen, seitlich zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden.
- 1.3 Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" und auf die DIN 18115, Blatt 2, "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", wird ausdrücklich hingewiesen.
- 1.4 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen.
- 1.5 Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage Fassung 1998" zu berücksichtigen.
- 1.6 Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
- 1.7 Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 und DIN EN 1997 -1 und -2 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 1.8 Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich kritische Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.
- 1.9 Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung (wie z. B. Erschließungsmaßnahmen oder das geplante Regenrückhaltebecken) bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Pfalzwerke Netz AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Pfalzwerke Netz AG.

B 2 Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern

- 2.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion kulturelles Erbe zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden können.

- 2.2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (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.
- 2.3 Absatz 2.1 und 2.2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- 2.4 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit 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 evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- 2.5 Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

B 3 Hinweise zu Abfallbeseitigung

- 3.1 Die bei Maßnahmen anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei sind die abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG), Verordnungen in der derzeit gültigen Fassung) zu beachten. Die Zwischenlagerung von Abfällen bis zu ihrer Beseitigung/Verwertung hat ordnungsgemäß zu erfolgen.
Bei der Entsorgung von Abfällen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) KrW-/AbfG bindend. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Bei der Verwertung sind die Anforderungen der technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen (LAGA-TR) in der derzeit gültigen Fassung, LAGA Mitteilungen Nr. 20, zu beachten.

B 4 Hinweise zur Entwässerung

- 4.1 Die Ableitung von Drainagewasser in Gewässer oder in das Kanalisationsnetz ist nicht gestattet.
- 4.2 Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.
- 4.3 In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.
- 4.4 Die Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser auf den Privatflächen in Zisternen deren Volumen an einen ganzjährigen Verbraucher (z.B. Toilettenspülung) angeschlossen ist, wird empfohlen.

- 4.5 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen. Die Entwässerung ist im Detail mit den Verbandsgemeindewerken Otterbach abzustimmen.

B 5 Hinweise zu Anpflanzungen; Pflanzenliste

- 5.1 Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" und auf die DIN 18115, Blatt 2, "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", wird ausdrücklich hingewiesen.
- 5.2 Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
- 5.3 Die Ausgestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist im ersten Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.
- 5.4 Alle Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und in ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen von Gehölzen hat soweit nicht zwingende Gründe dagegensprechen nach den FLL-Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Ausgabe 2010 bzw. deren Fortschreibung zu erfolgen.
- 5.5 Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
- 5.6 Im Schutzstreifen der 220-kV-Gemeinschaftsleitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.
- 5.7 Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

5.8 Pflanzenliste:

Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung	
Mindestgröße:	Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume einschließlich Schalenobst	

Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung	
Mindestgröße:	Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm Heister, Höhe 150-200 cm
Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenauswahl der Strauchpflanzungen	
Mindestgröße:	2x verpflanzt, 3-5 Tr. Höhe: 60 - 100 cm
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

BEBAUUNGSPLAN „Erweiterung in den Kiefern II; 1. Änderung“

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994, §§ 12 und 67 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), letzte berücksichtigte Änderung: § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) m.W.v. 02.06.2017
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626) m.W.v. 05.04.2017
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG -**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: § 19 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)

- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht geändert, § 25 b eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- **Landesstraßengesetz** (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), § 32 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), §§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-1 vom Juli 2016
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503)
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): **Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003

Anmerkung:

Im Rahmen der 1. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erweiterung in den Kiefern II“ im Wesentlichen übernommen.

Die Ergänzungen zum Bebauungsplan werden im Rahmen der 1. Änderungen wie folgt festgelegt:

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2 Trauf- und Firsthöhen

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

In dem mit **N 4** bezeichneten Bereich wird die **Traufhöhe** mit **7,0 m** und im Bereich **N 5** mit **5,5 m** festgesetzt.

Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der Fertigdecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche gemessen im Mittel der Gebäudelänge / Gebäudetiefe. Die Traufhöhe auf der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite darf die festgesetzte Traufhöhe in ihrer absoluten Höhe nicht überschreiten.

In den mit **N 4** und **N 5** bezeichneten Bereichen wird die **Firsthöhe** mit **11,0 m** festgesetzt.

Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Fertigdecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen im Mittel der Gebäudelänge / Gebäudetiefe.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 und § 52 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform und Dachneigung

Dächer sind grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auszubilden. Pultdächer und versetzte Pultdächer sind nicht zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind die Dachformen frei wählbar, insbesondere sind auch Flachdächer zulässig.