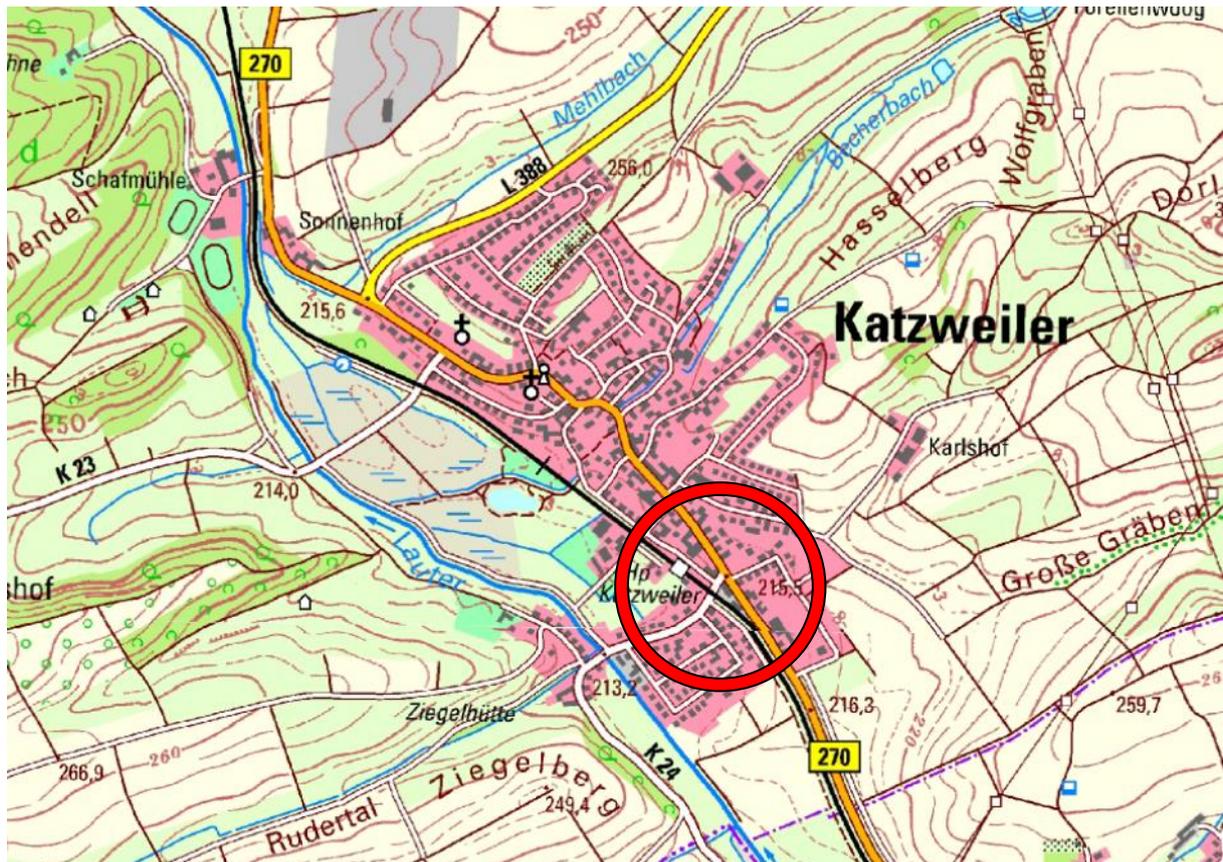


Ortsgemeinde Katzweiler

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

„Dorfplatz und Umfeld“



Textliche Festsetzungen

Stand: 05.12.2019

Satzungsexemplar für gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH, Kaiserslautern
Dipl. Ing. H. W. Schlunz / M. Sc. H. Leidecker

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG -**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 43, 85 und 119 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)
- 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), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92)
- 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 (GMBl. 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)
- **18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung** vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468)
- **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 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BauGB)

Der mit **N 1** bezeichnete Bereich wird als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

1.1.1 Zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Zulässig in diesem Bereich ist auch die Wohnnutzung.

1.1.2 Der mit **N 2** bezeichnete Bereich wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude (Dorfgemeinschaftshaus) festgesetzt. Zulässig in diesem Bereich ist auch die Wohnnutzung.

1.2 Mischgebiet – MI (§ 6 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

1.2.1 In den mit **N 3 und N 4** bezeichneten Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie 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 BauNVO nicht zulässig.

Die mit **N 3** gekennzeichnete Teilfläche des Mischgebietes beinhaltet derzeit noch planfestgestellte und gewidmete Bahnflächen. Die Festsetzungen für dies Teilflächen werden gem. **§ 9 Abs 2 Nr. 2 BauGB** erst nach Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken, unabhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplans, zulässig.

1.2.2 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets, sind in den mit **N 3 und N 4** bezeichneten Teilen des Mischgebietes nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

In den mit **N 1, N 3 und N 4** bezeichneten Gebieten ist die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist ein Höchstwert.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird die maximale Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl in den mit N 1, N 3 und N 4 bezeichneten Bereichen 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.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird für den mit **N 3** bezeichneten Bereich festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

Zudem wird für den mit **N 3** bezeichneten Bereich gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 und 2 BauNVO festgesetzt, dass von der Einhaltung der sich aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ergebenden Grenzen bzw. Überschreitungen abgesehen werden kann, wenn diese geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens aufweisen und wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

In den mit **N 1, N 3 und N 4** bezeichneten Gebieten ist die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt.

Die jeweils festgesetzte Geschossflächenzahl ist ein Höchstwert.

2.3 Höhenfestsetzungen / Trauf- und Firshöhen

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden in den mit **N 1 bis N 4** bezeichneten Gebieten die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch maximale Traufhöhen (TH) und Firshöhen (FH) sowie die maximal zulässige Oberkante (OK) der Gebäude inkl. aller Aufbauten festgesetzt.

Die maximalen Traufhöhen werden wie folgt festgesetzt:

In dem mit **N 1** bezeichneten Bereich wird die maximal zulässige Traufhöhe mit 6,5 m, in den mit **N 2 und N 4** bezeichneten Bereichen wird die maximal zulässige Traufhöhe mit 7,5 m, und in dem mit **N 3** bezeichneten Bereich wird die maximal zulässige Traufhöhe mit 7,5 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche gemessen im Mittel der Gebäudelänge / Gebäudetiefe.

Die maximal zulässigen Firsthöhen werden in dem mit **N 1** bezeichneten Bereich mit 9,5 m, in den mit **N 2, N 3 und N 4** bezeichneten Bereichen mit 11,5 m festgesetzt.

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

In dem mit **N 3** und **N 4** bezeichneten Bereich wird bei einer Bebauung mit Flachdach eine absolute Höhe der Oberkante des Gebäudes inkl. aller Aufbauten (Schornstein, Lüftung, etc.) mit max. 11,50 m festgesetzt.

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

2.4 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird in dem mit **N 3** bezeichneten Bereich auf zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt, zulässig ist ein weiteres Vollgeschosses im Dachgeschoss.

In dem mit **N 4** bezeichneten Bereich auf zwei und maximal drei Vollgeschosse begrenzt.

3. BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO)

In dem mit **N 1** bezeichneten Bereich ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

In den mit **N 2 und N 4** bezeichneten Bereichen ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In dieser abweichenden Bauweise ist die Errichtung von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Flächen ohne Grenzabstand zulässig.

In dem mit **N 3** bezeichneten Bereich wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, in der die Errichtung von Gebäuden ohne Grenzabstand (einseitige Grenzbebauung) zulässig ist.

In dem mit **N 3** gekennzeichneten Teilbereich ist die Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag einzuhalten.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO)

Die überbaubaren Flächen werden in den mit **N 1 bis N 4** bezeichneten Bereichen durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstraße wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt, die Bautiefe – Abstand der hinteren Baugrenze zur vorderen Baugrenze ist ebenfalls gemäß Planeintrag festgesetzt.

5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 12 BAUNVO)

Stellplätze (ST) und Garagen (GA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überdachte Stellplätze und Garagen müssen zu den sie erschließenden Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens fünf Metern einhalten.

Vor Garagen mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ist ein zusätzlicher Stellplatz zulässig.

Ausnahmsweise sind geringere Abstände zulässig. Für Garagen und überdachte Stellplätze, die mit einem geringeren Abstand errichtet werden, ist der Nachweis zu erbringen, dass die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Darüber hinaus ist der Einbau eines elektrischen Tores mit Fernauslösung vorzusehen.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen haben Garagen und überdachte Carports einen seitlichen Abstand von mindestens einem Meter einzuhalten.

Die Zahl der Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken ist in Abhängigkeit der Nutzung nachzuweisen. Für Wohngebäude sind mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

In dem mit **N 3** bezeichneten Bereich sind Stellplätze auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

6. NEBENANLAGEN (§ 14 BAUNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAUGB)

Die geplanten Verkehrsflächen und Erschließungsstraßen werden differenziert festgesetzt.

Die Waagstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ festgesetzt.

Die westlich an die Waagstraße angrenzende Fläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung ‚Dorfplatz‘ festgesetzt.

Die Verkehrsflächen im Bereich der Hauptstraße (B 270), der Eisenbahnstraße und der Ziegelhütterstraße werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Gestaltung und bauliche Gliederung der festgesetzten Verkehrsflächen ist im Zuge der Ausbauplanung zu bestimmen.

Die südlich an die B 270 angrenzende Parkplatzfläche sowie die nordwestlich an das Bahnhofsgelände angrenzende Parkplatzfläche werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatparkplatz“ festgesetzt.

Die Sichtflächen im Einmündungsbereich der K24 sowie in den Zufahrtbereichen zum Dorfplatz und zu den weiteren bebaubaren Grundstücken von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung usw.) über 0,80 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten

8. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BAUGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

9. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) BauGB)

„Für die in der Planurkunde gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 Abs. 4 BauGB umgrenzten Flächen, ist bereits bei Bauantragstellung sicherzustellen, dass ein Freiflächenplan erstellt wird, dem der Umfang und die Art der Versiegelung zu entnehmen ist. Weiterhin ist sicherzustellen, dass die Versickerung von Niederschlagswässern vollständig ausgeschlossen ist, diese zunächst zurückgehalten werden und nur nach Maßgabe der VG-Werke der Bestandskanalisation zugeführt werden. Die SGD –Süd, Regionalstelle WAB, Fischerstraße 12, 67655 Kaiserslautern ist am Bauantragsverfahren zu beteiligen. Die gem. der weiterführenden Erkundung vom 17. Juli 2019 und deren ergänzenden Untersuchung vom 02. August 2019 dargelegten Grundwassermessstellen sind für eine jährliche Beprobung durch die Ortsgemeinde bis zur förmlichen Stilllegung zu erhalten.“

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie öffentliche >Grünflächen (§ 9 abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB und § 9 abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünflächen

Im Bereich des Dorfplatzes sind entsprechend Planeintrag sechs Bäume 2.Ordnung bzw. Stammbüsche zu pflanzen. Die genauen Standorte sind im Rahmen der Ausbauplanung des Dorfplatzes endgültig festzulegen. Eine Abweichung von den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist statthaft. Bestehende Einzelbäume im Umfeld des DGH und der Waagstraße sind im Zuge der Ausbauplanung des Dorfplatz in größtmöglichem Umfang zu integrieren.

Die festgesetzten Grünflächen im Bereich des Bahnhofs sind flächig mit Gehölzen aus u.a. Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Pro 2 m² ist ein Gehölz zu pflanzen. Innerhalb dieser Fläche sind Übergänge bzw. Zufahrten ausnahmsweise zulässig.

10.2 Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 6 LBauO)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten, Zuwegungen, Lager- und Stellflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Es sind vorzugsweise Bäume und Gehölze aus u.a. Pflanzliste auszuwählen. Die Verwendung von Kultivaren ist statthaft.

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

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

11. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 abs. 1 Nr. 20 BauGB i. v. m. § 9 abs. 4 BauGB und § 2 LWG)

Abwasservermeidung

Der Anfall von Abwasser auf den Grundstücken ist soweit wie möglich zu vermeiden.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder zurückgehalten werden kann.

Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr sind zu vermeiden. Stellplätze sowie sonstige Nichtüberbaubare Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Erlaubt sind Pflaster mit mind. 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrassen, Rasengittersteine, Kies und Splitt sowie Drainpflaster und Drain Asphalt.

Die Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Abwassersystem ist nicht gestattet.

Regenwasserrückhaltung

Das erforderliche Rückhaltevolumen zur Erfüllung des Ausgleichs der Wasserführung ist dezentral auf den privaten Grundstücken sicherzustellen.

Dezentrale Rückhaltung

Als dezentrales Regenrückhaltevolumen auf den privaten Grundstücken ist ein Volumen von 25 l/m² abflusswirksamer Fläche bereitzustellen.

Das Volumen kann durch Rasen-/Erdbecken, unterirdische Speicherblöcke, Speicherschächte, Brauchwasserzisternen, Stauraumkanäle oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden. Das erforderliche Regenrückhaltevolumen in Bereichen von Neubau- und erheblichen Umbaumaßnahmen versiegelter Grundstücksfläche kann durch Brauchwassernutzungsanlagen mit mindestens einer ganzjährigen Verbraucherstelle (z.B. Toilettenspülung) sowie Verwendung von (teil-) durchlässigen Materialien bei der Flächenbefestigung reduziert bzw. ersetzt werden.

Ab- und Überläufe der privaten Regenwassersysteme sind an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen. Der Systemablauf zur Entleerung des Rückhaltevolumens muss auf 0,1 bis 0,6 l/s je 100 m² abflusswirksamer Fläche gedrosselt werden. Eine Entleerung innerhalb von 72 Stunden muss gewährleistet sein, sodass das Volumen für nachfolgende Regenereignisse wieder vollständig zur Verfügung steht.

Ein ungedrosselter Abfluss von Oberflächenwasser von den Grundstücken ist auch im Bauzustand (noch keine Rückhaltemaßnahmen vorhanden) zu vermeiden.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 88 LBAUO I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB)

1. Dachform und Dachneigung

Dächer sind grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auszubilden.

Die Dachformen werden differenziert festgesetzt:

In dem mit N 1 bezeichneten Bereich sind nur Satteldächer zulässig. In dem mit N 2 festgesetzten Bereich sind Sattel- und Pultdächer zulässig. In den mit N 3 und N 4 bezeichneten Bereichen sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

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

2. Dachgauben / Zwerchhäuser

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

3. Fassaden

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

4. Einfriedungen

Entlang der Erschließungsstraßen, und Fußwege ist die Gesamthöhe der Einfriedungen auf maximal 1,50 m zu beschränken. Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

5. Gestaltung der Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten

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.

1.10. Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen:

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

1.11. Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

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-Otterberg abzustimmen.

B 5 Hinweise des LBM

Oberflächenentwässerung:

Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der B 270 kein Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeleitet werden (auch nicht über die Erschließungsstraßen) und deren Abläufe nicht behindert werden.

Immissionsschutz

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich des Immissionsschutzes (insbesondere Lärm) gegen den Baulastträger der B 270 keinerlei diesbezügliche Forderungen gestellt werden können, da der Bebauungsplan in Kenntnis der vorhandenen Bundesstraße aufgestellt wurde. Bei der Realisierung der Bauvorhaben hat der jeweilige Vorhabenträger / Bauherr entsprechende Vorkehrungen zu treffen, Auf die Prinzipien des passiven Lärmschutzes, insbesondere im Rahmen der Grundrissanordnungen wird verwiesen.

B 6 Hinweise der Pfalzerwerke

Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische 20-kV1 O,4-kV Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

B 7 Hinweise der Pfalzerwerke

Im gesamten Planbereich sind Versorgungsleitungen der SWK verlegt. Die Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden; ein Sicherheitsabstand von 2,5 m ist einzuhalten.

B 8 Hinweise zu Anpflanzungen; Pflanzenliste

- 8.1 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.
- 8.2 Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
- 8.3 Die Ausgestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist im ersten Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.

8.4 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.

8.5 Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.

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.

8.6 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.

8.7. Artenliste Bepflanzung (vorläufig):

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 Strauchplantungen	
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	Hundrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball