Textliche Festsetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Welschseite"

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB bekannt gemacht am 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

a. Auf Flur Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ein „Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß
§ 4 BauNVO festgesetzt, welches vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Allgemein zulässige Nutzungen sind hier nach § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird für das Plangebiet festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO wie
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,

im Baugebiet unzulässig sind.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

a. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

Grundflächenzahl	:	0,4 (GRZ)
Geschossflächenzahl	:	0,8 (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	:	II

b. Die maximale Firsthöhe wird mit 8,50 m festgesetzt.
Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Zur Ermittlung der absoluten First bzw. Gebäudehöhe wird entsprechend vom unteren Bezugspunkt bis zum Scheitel des Gebäudes gemessen.

c. Als Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß
§ 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante (OK) Planstraße, gemessen in der Mitte des Grundstückes festgesetzt. Bei Grundstücken ist die höher gelegene Straßenseite als unteren Bezugspunkt maßgeblich. Steigt die natürliche Geländeoberfläche vom Bezugspunkt zur maßgeben Gebäudefront an, so ist die maximale Firsthöhe um das Maß der natürlichen Höhendifferenz zu erhöhen.

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig.

b. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO als Hausformen zulässig.

A 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

b. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sämtliche bauliche Anlagen (u.a. Carports, Garagen, etc.), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, erlaubt.

A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12,14, 21a BauNVO)

a. Garagen müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen mindestens um 5,0 m zurückgesetzt werden (Stauraum, gemessen von der vorderstem Begrenzung der Garage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße).

b. Carports bzw. überdachte Stellplätze müssen einen vorderen Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße (gemessen von der Vorderkante bzw. vordersten Ecke der Überdachung bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße) als Freihaltestreifen einhalten.

c. Je Wohneinheit (Wohnung) ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

d. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

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

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten (Wohnungen) je Wohngebäude wird auf maximal zwei festgesetzt.

A 7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

a. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung wird die im Plan dargestellte Straßenverkehrsfläche als öffentliche Verkehrsflächen im Sinne von § 1 Abs. 3 LStrG zur Erschließung des Baugebietes festgesetzt.

b. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Nutzung als „Zuwegung" und „Private Zuwegung" wird als Bestand festgesetzt.

A 8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a. Unversiegelte Flächen sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu befestigen.

b. Zur Befestigung von privaten Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen sind wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandsplatten, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o. ä. zu verwenden.

c. Flächenhafte Kies-/ Schotter-/ Splitt- und Steingärten oder –schüttungen sind unzulässig. Ausreichend begrünte „Steingärten" mit einem prozentualen Pflanzenanteil von mindestens 65% sind zulässig.

d. Auf den privaten Grundstücksflächen sind mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung oder 8 heimische Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

e. Nach § 39 Abs. 5 Nr.2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 29.Juli 2009 dürfen in der Schonzeit vom 01.März bis 30.September jedoch nicht in den Gehölzbeständen (Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche) vorgenommen werden. Ein Eingriff in Gehölzbestände unter §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beantragen. Tötungstatbestände sind grundsätzlich auszuschließen

f. Die Wildkirsche auf dem Flurstück 798/5 und 798/3 wird im Bestand nicht gebunden, weshalb eine Ersatzpflanzung auf dem Flurstück 799/7 erfolgt.

g. **Vermeidungsmaßnahme 1**
Zur Vermeidung der Tötung von gehölz-/gebüsch- und höhlenbrütenden Vogelarten sind Bäume und andere Gehölze innerhalb des Plangebietes in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu entfernen. Solle eine Entnahme außerhalb dieses Zeitraumes notwendig sein (somit zwischen Anfangung März und Ende September), ist im Vorfeld der Rodung eine Quartierkontrolle durch eine versierte Fachkraft vorzunehmen. Werden bei der Kontrolle geeignete Höhlungen festgestellt, sind diese mit natürlichen Materialien im Vorfeld der Rodung zu verschließen, damit keine Ansiedlung erfolgen kann. Sollten die Quartiere in Nutzung stehen oder besetzt sein, darf kein Verschluss erfolgen und der Baum darf bis zum Ende der Brut nicht entfernt werden.

h. **Vermeidungsmaßnahme 2**
Ein möglicher Abriss bzw. Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen an dem Gartenhaus sind im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen (in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG). In dieser Zeit ist aufgrund der fehlenden Eignung des Gartenhauses als Winterquartier für Fledermäuse nicht mit einem Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen. Solle eine Veränderung am Gartenhaus außerhalb dieses Zeitraumes (somit zwischen Anfang März und Ende September) notwendig sein, ist im Vorfeld eine Quartierkontrolle vorhandener Quartiere durch eine versierte Fachkraft vorzunehmen. Werden bei der Kontrolle geeignete Quartiere festgestellt, die Potenzial als Fledermausommerquartier haben, sind diese im Vorfeld des Abrisses zu verschließen, damit keine Ansiedlung erfolgen kann. Sollten die Quartiere in Nutzung stehen oder besetzt sein, darf kein Verschluss erfolgen und das Gartenhaus bis zum Ende der Aktivitätszeit nicht entfernt werden.

A 9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Abböschungen, Stützmauern und Randsteine oder Pflaster einschließlich Beton-Rückenstütze, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig werden, sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind im Verhältnis von 1 : 1,5 anzulegen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO.

Hinweis:
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher verbindlich ist, mit aufgenommen werden (BauGB) fällt, aufgenommen.
Die Ermächtigung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das baupllanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO. Auf diese Weise können bestimmte sich Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6.91 -).

B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

a. Dachform und Dachneigung:
Für Hauptgebäude sind alle Dachformen mit geneigten Dächern im Rahmen der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigungen von 0° — 45° (Mindestmaß – Höchstmaß) im Plangebiet zugelassen außer Schmeldingsdächer (nur nach innen geneigte Dächer) und Tonnendächer.

b. Werbeanlagen:
Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Nicht zulässig sind Webeanlagen an oder auf Dächern oder an Hausgiebeln.

B 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Einfriedungen und Stützmauern

a. Flächenhafte Kies-/ Schotter-/ Splitt- und Steingärten oder – schüttungen sind unzulässig. Begrünte „Steingärten" mit einem prozentualen Pflanzenanteil (Mindestflächenanteil/Mutterbodenfläche) von mindestens 65 % sind zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit offenem oder mindestens Mutterboden als Gründflächen anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.

b. Eine Nutzung der Vorgärten als Arbeitsfläche ist untersagt.

c. Die Grundstücke können eingefriedet werden. Im Bereich zwischen öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sind Einfriedungen aus Baustoffen nur bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über OK Straße zulässig, soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der Erschließungsstraße sowie in Einmündungsbereichen gewährleistet ist. Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen, soweit sie nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, bis Z.5 m OK Gelände eingefriedet werden.

C Hinweise

C 1 Kulturdenkmäler

In Bezug auf die Erschließung bzw. Bebauung des Plangebietes sind folgende Belange zu beachten:

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 rechtzeitig zu verpflichten, die

Generaldirektion Kulturelles Erbe
Direktion Landesarchäologie
Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10
67346 Speyer

rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. archäologisch überwacht werden können. Die Meldepflicht gilt bereits für vorbereitende Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) der Baumaßnahmen.

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 alls möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Situation und Inkaufnahme eines Restrisikos gegenüber Bahngewegungen wird empfohlen für das geplante Bauvorhaben die nachfolgenden Vorsorgemaßnahmen zu berücksichtigen (Empfehlungen vom LGB)

- Umgang mit anfallenden Wasser: Es wird empfohlen vorsorglich dem Kellergeschoss zuströmendes Hang- / Schichtenwasser mittels eine Dränung zu sammeln und einer gesteuerten Vorflut zuzuleiten. Von der Herstellung einer Anlage zur Versickerung anfallender Niederschlagswasser ist aus Hangstabilitätsgründen zu verzichten.

- Anlegen der Baugrube und weitere Beteiligung durch einen Geotechniker. Es wird empfohlen das Vorhaben weiter durch einen Baugrundgutachter begleiten zu lassen. Dies gilt insbesondere für das Herstellen der Baugrube und eine Baugrubenabnahme. Je nach der Aushubtiefe und den angetroffenen Verhältnissen ist über die Notwendigkeit von Verbaumaßnahmen zu entscheiden.

Die GUG (Gesellschaft für Umwelt- und Geotechnik mbH) hat eine Baugrundunterstuchung (Geotechnischer Bericht) für den Neubau eines Einfamilienhauses durchgeführt (Stand vom 10.03.2023). Auf die erarbeitete Baugrundunterstuchung wird verwiesen.
Folgende Anmerkungen und Empfehlung sind aus der Baugrundunterstuchung zu berücksichtigen (siehe Baugrundunterstuchung S.10-12):

- **Baugrubenböschungen, Verbau:**
Bei den Arbeiten ist die DIN 4124: Baugruben und Gräben, Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau zu beachten. Baugrubenböschungen können bis 1,25 m senkrecht und in tieferen Abschnitten der oberflächennahen Lockerböden mit einem Winkel von maximal β ≤ 45 ° angelegt werden. Bei mindestens steifer Konsistenz der vorkommenden feinkörnigen Böden können die Böschungen mit β ≤ 60° angelegt werden. Eine weitere Abflachung der Böschungen kann beim Antreffen von aufgeweichten bzw. aufgelockerten Bodenverhältnissen erforderlich werden.
Die Erdarbeiten sind der Witterung anzupassen und bei feuchter Witterung ggf. zu unterbrechen. Langfristige Böschungen sind abzudecken und die wetterfesten Folien sind durch Auflegen von Bohlen gegen Verwehren zu sichern.

- **Wasserhaltung:**
In den Baugruben ist allgemein mit dem Einstau von Oberflächenwasser und bei größerer Tiefe jahreszeitlich bedingt auch mit dem Zustrom von Grund- bzw. Schichtwasser zu rechnen. Für den Bauzustand ist eine offene Wasserhaltung mit Dränung der Baugrube zu empfehlen. Die Schifflächen sollten dafür mit Quergefälle angelegt und an den Rändern Drängrabeneingerichtet werden, die das gesammelte Wasser einem oder mehreren Pumpensümpfen zuzuführen.

- **Arbeitsraumverfüllung, Wiedereinbau:**
Der vorkommende weiche bis halbfeste Hanglehm ist zur Wiederverfüllung und zum ausreichend verdichteten Einbau voraussichtlich nicht geeignet. Wir empfehlen die Verdichtbarkeit vorab durch entsprechende bodenmechanische Laborversuche (Proctorversuche, Wasergehaltsbestimmungen, Siebenalysen) zu prüfen, solte ein Wiedereinbau geplant sein. Alternativ kann verdichtungsfähiges Fremdmaterial, das weniger als 10% Feinkorn und weder Blöcken noch Steine über 150 mm enthält zum Verfüllen der Arbeitsraume verwendet werden. Sofern Recycling-Material verwendet werden soll, hat dieses den Qualitätsanforderungen der TL SoB-StB 20 zu genügen. Dies ist z.B. durch einen Nachweis des Lieferwerkes zu bestätigen. Allgemein ist darauf zu achten, dass die verwendeten Böden nicht zu feucht sind.

- **Erdplanum und Schlstabilisierung:**
Das Erdplanum besteht aus sehr frostempfindlichen Boden (F3). Ein Wasereinstau auf dem Planum ist nicht auszuschließen und während der Bauzeit oder im Erdzustand zu vermeiden. Daher ist für eine ausreichende Entwässerung des Erdplanum mit einem Gefälle anzulegen. Die seitliche Ableitung des Sickerwassers z.B. in eine offene Wasserhaltung ist zu gewährleisten. Die Erdarbeiten sind allgemein der Witterung anzupassen.

- **Aufbau von Flächenbefestigungen:**
Für den Aufbau von Flächenbefestigungen wie Wegen und Hofflächen ist zunächst das Erdplanum nach zu verdichten. Bei stärker aufgeweichten Bodenverhältnissen ist die Gründungsschwte durch den Einbau und das statistische Einwalzen einer Grobsteinlage (50/150) o.ä. wie zuvor beschrieben, zu stabilisieren. Zumindest für die von Pkw befahrenen Flächen (Einfahrt zur Garage/ Carport) wird hinsichtlich eines ausreichenden Frostschutzes und einer ausreichenden Tragfähigkeit einen Aufbau nach RSto 12 empfohlen. Die Frostschutzschicht ist frostsicheres, qualifiziertes, kornabgestuftes Bodenmaterial z.B. der Lieferkörnung 0/32, 0/45, 0/56 zu verwenden. Diese ist in einer Stärke von mind. 0,4 m einzubauen und ausreichend zu verdichten (RSTO 12: EV2-Wert ≥ 120 MN / m²).

3. Punkt 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein ausreichender Zeitraum einzuplanen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang und eventuell notwendigen Grabungen hat/ist von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

5. Die von Nr. 1 bis 4 benannten Punkte sind grundsätzlich in die Bauausführungsplane als Auflagen zu übernehmen.

6. Beim vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden könnten. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

C 2 Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 63 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) und des § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) wird hingewiesen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, Ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1.000 l) vor Beginn der Errichtung der Anlage bei der zuständigen Kataloge der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6.91 -).

C 3 Baugrund

Bei Grundbauarbeitnehmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund: zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau), DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie das einschlägige technische Regelwerk zu beachten.
Für das Baugebiet wird eine Baugrunduntersuchung mit allgemeinen Aussagen zur Gründung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen empfohlen.
Es werden grundsätzlich Baugrundgutachten (BBodSchG), Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BodSchV) zu prüfen. Bei der Entsorgung ist das Verwertungsgebot nach §7 Abs. 2 KWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen.
Die Bereitstellung von Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Auswüglungen ausgeschlossen sind.

C 5 Schutz des Mutterbodons

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens" wird ausdrücklich hingewiesen.

Sollten Rodungsarbeiten zur Freistellung des Baufeldes bzw. der Baugrundstücke erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis außerhalb der Vegetationsruhe gemäß dem § 39 BNatSchG (01.03. – 30.09. jeden Jahres) auszuführen.

C 6 Brandschutz / Trinkwasserversorgung

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.
Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt der KV Donnersbergkreis (14 Tage vorher) anzuzeigen.

C 7 Sonstige Unklarheiten

Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird empfohlen eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauabteilung der Verbandsgemeinde Landpfalz Kontakt zu aufnehmen.

C 8 Kampfmittel

Im Geltungsbereich der Satzung kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist die Durchführung einer grundstücksbezogenen, historischen Recherche einsch. Bewertung oder eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch einen qualifizierte Fachfirma zu prüfen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straße zu transportieren.

C 9 Siedlungswasserwasserwirtschaft

Gemäß den Bestimmungen des § 28 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen.
Aus geotechnischer Sicht ist auf eine Versickerung in dem Plangebiet voltständig zu verzichten.
Je Wohngebäude wird empfohlen eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 50 l je m² versiegelter Grundstücksfläche zu installieren, in der Regenwasser gesammelt und einer Nutzung als Brauchwasser (Toilettenspülung etc.) im Haushalt zugeführt werden kann. Das Volumen kann durch Rasen-/Erdbecken, unterirdische Speicherblöcke, Dachbegrünen, Speicherschächte, Speicherkaskaden, Stauraumkanäle oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden. Ab- und Überläufe der privaten Regenwasserysteme sind an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen. Der Systemablauf zur Einleitung des Rückhaltevolumens muss auf 0,1 bis 0,6 l/s je 100 m² abflusswirksamer Fläche gedrosselt werden. Eine Entleerung innerhalb von 48 Stunden muss gewährleistet sein, sodass das Volumen für nachfolgende Regenereignisse wieder vollständig zur Verfügung steht.

Bei der Herstellung von Stellplätzen u. ä. sind zur Reduzierung des Oberflächenabflusses möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
Das anfallende Schmutzwasser ist ordnungsgemäß über die öffentliche Kanalisation der Kläranlage Alsenz zuzuführen.

C 10 Schutz von Versorgungseinrichtungen

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. Ebenso ist er für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegeben 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.

C 11 Artenschutzrechtliche Vorgaben

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 29.Juli 2009 dürfen in der Schonzeit vom 01.März bis 30.September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe (starker Rückschnitt, „auf den Stock setzen" oder roden) in Gehölzbeständen (Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche) vorgenommen werden.
Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten. Tötungstatbestände sind grundsätzlich auszuschließen.
Um die Artenschutzrechtliche Bewertung zu berücksichtigen, wurde eine Artenschutzrechtliche Bewertung zum B-Plan vom Büro „gutschker & dongus GmbH" aus Odernheim erarbeitet. Hierfür wurden Vermeidungsmaßnahmen und Empfehlungen formuliert die in Kapitel A 9. und im B-Plan mit aufgenommen worden sind. Für detailliierte Informationen wird auf das erarbeitete Gutachten verwiesen.

Da in den Vorkommen von Eidechsen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden und die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG weiterhin zu beachten sind, wird dazu angregt ein Konflikt mit der geschützten Vogelbrutzeit zu vermeiden und ein zweistufiges Vorgehen empfohlen, indem außerhalb der geschützten Vogelbrutzeit die oberirdischen Strukturen (Gartenhaus, Gehölze) vollständig abgeräumt werden, und darauffin die Rodungen und Bodenarbeiten jedoch erst ab April durchgeführt werden, wenn die Tiere wieder aktiv sind und ggf. aus dem Baufeld flehen können.

Das vorhandene Gartenhaus könnte von Garten- oder Siebenschläfern als Winterquartier genutzt werden. Gartenschläfer und Siebenschläfer gehören zu den Tieren der besonders geschützten Tierarten (§§ 10 Abs.2 Nr. 10 c BNatSchG und § 1 Satz 1 i. V. m Anlage 1 BArtSchV). Nach § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG ist es u.a. grundsätzlich verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten bzw. streng geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen zu töten oder ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, wird vor Abriss eine Kontrolle des Gebäudes auf Winterquartiere / überwinternde Tiere empfohlen. Werden überwinternde Tiere angetroffen, darf das Gebäude erst abgerissen werden, wenn die Bliche ihr Quartier im Frühjahr verlassen haben.

LEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

Anordnung der Nutzungsschablone

1	2	
3	4	
5	6	
	7	

1. - Gebäudeart
2. - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. - Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
4. - Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
5. - Bauweise / zulässige Hausformen
6. - Dachform / Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß
7. - Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

E — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

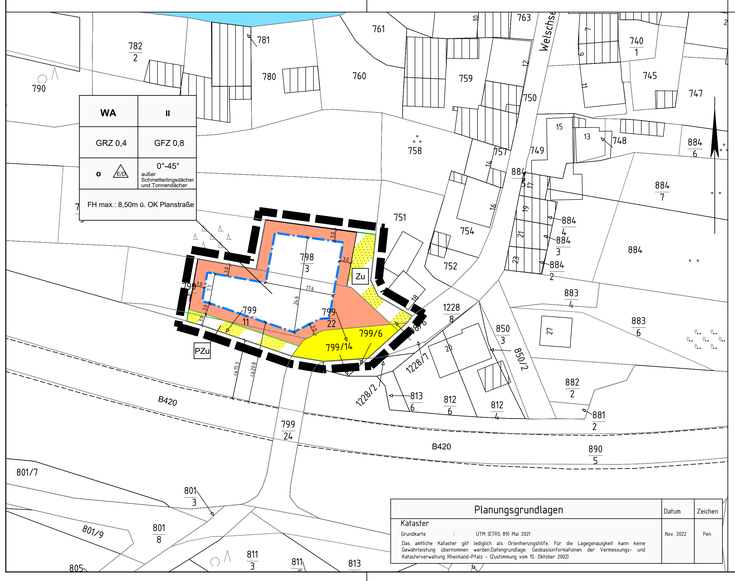
Zweckbestimmung:
PZu — Private Zuwegung
Zu — Zuwegung

KENNZEICHNUNGEN

bestehende Grundstücksgrenze

10.0 — Maßangaben in Meter

nachrichtliche Übernahme B420


Welschseite
WA
II
GRZ 0,4
GFZ 0,8
o
E
0°-45°
FH max.: 8,50m ü. OK Planstraße
Zu
PZu
B420
790
781
782
763
761
780
760
759
745
747
758
749
754
752
751
884
883
882
881
890
801/7
801/9
801
811
813
805
799
798
799/14
799/6
799/7
798/3
798/5
798/2
798/1
798/4
798/8
798/9
798/10
798/11
798/12
798/13
798/14
798/15
798/16
798/17
798/18
798/19
798/20
798/21
798/22
798/23
798/24
798/25
798/26
798/27
798/28
798/29
798/30
798/31
798/32
798/33
798/34
798/35
798/36
798/37
798/38
798/39
798/40
798/41
798/42
798/43
798/44
798/45
798/46
798/47
798/48
798/49
798/50
798/51
798/52
798/53
798/54
798/55
798/56
798/57
798/58
798/59
798/60
798/61
798/62
798/63
798/64
798/65
798/66
798/67
798/68
798/69
798/70
798/71
798/72
798/73
798/74
798/75
798/76
798/77
798/78
798/79
798/80
798/81
798/82
798/83
798/84
798/85
798/86
798/87
798/88
798/89
798/90
798/91
798/92
798/93
798/94
798/95
798/96
798/97
798/98
798/99
798/100
798/101
798/102
798/103
798/104
798/105
798/106
798/107
798/108
798/109
798/110
798/111
798/112
798/113
798/114
798/115
798/116
798/117
798/118
798/119
798/120
798/121
798/122
798/123
798/124
798/125
798/126
798/127
798/128
798/129
798/130
798/131
798/132
798/133
798/134
798/135
798/136
798/137
798/138
798/139
798/140
798/141
798/142
798/143
798/144
798/145
798/146
798/147
798/148
798/149
798/150
798/151
798/152
798/153
798/154
798/155
798/156
798/157
798/158
798/159
798/160
798/161
798/162
798/163
798/164
798/165
798/166
798/167
798/168
798/169
798/170
798/171
798/172
798/173
798/174
798/175
798/176
798/177
798/178
798/179
798/180
798/181
798/182
798/183
798/184
798/185
798/186
798/187
798/188
798/189
798/190
798/191
798/192
798/193
798/194
798/195
798/196
798/197
798/198
798/199
798/200
798/201
798/202
798/203
798/204
798/205
798/206
798/207
798/208
798/209
798/210
798/211
798/212
798/213
798/214
798/215
798/216
798/217
798/218
798/219
798/220
798/221
798/222
798/223
798/224
798/225
798/226
798/227
798/228
798/229
798/230
798/231
798/232
798/233
798/234
798/235
798/236
798/237
798/238
798/239
798/240
798/241
798/242
798/243
798/244
798/245
798/246
798/247
798/248
798/249
798/250
798/251
798/252
798/253
798/254
798/255
798/256
798/257
798/258
798/259
798/260
798/261
798/262
798/263
798/264
798/265
798/266
798/267
798/268
798/269
798/270
798/271
798/272
798/273
798/274
798/275
798/276
798/277
798/278
798/279
798/280
798/281
798/282
798/283
798/284
798/285
798/286
798/287
798/288
798/289
798/290
798/291
798/292
798/293
798/294
798/295
798/296
798/297
798/298
798/299
798/300
798/301
798/302
798/303
798/304
798/305
798/306
798/307
798/308
798/309
798/310
798/311
798/312
798/313
798/314
798/315
798/316
798/317
798/318
798/319
798/320
798/321
798/322
798/323
798/324
798/325
798/326
798/327
798/328
798/329
798/330
798/331
798/332
798/333
798/334
798/335
798/336
798/337
798/338
798/339
798/340
798/341
798/342
798/343
798/344
798/345
798/346
798/347
798/348
798/349
798/350
798/351
798/352
798/353
798/354
798/355
798/356
798/357
798/358
798/359
798/360
798/361
798/362
798/363
798/364
798/365
798/366
798/367
798/368
798/369
798/370
798/371
798/372
798/373
798/374
798/375
798/376
798/377
798/378
798/379
798/380
798/381
798/382
798/383
798/384
798/385
798/386
798/387
798/388
798/389
798/390
798/391
798/392
798/393
798/394
798/395
798/396
798/397
798/398
798/399
798/400
798/401
798/402
798/403
798/404
798/405
798/406
798/407
798/408
798/409
798/410
798/411
798/412
798/413
798/414
798/415
798/416
798/417
798/418
798/419
798/420
798/421
798/422
798/423
798/424
798/425
798/426
798/427
798/428
798/429
798/430
798/431
798/432
798/433
798/434
798/435
798/436
798/437