

Stadt Otterberg

Bebauungsplan „Schulstraße West“



Textliche Festsetzungen

Stand: 25.07.2018

*Satzungsexemplar
gem. § 10 Abs. 1 BauGB*

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

WVE
GmbH
Kaiserslautern

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 (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)
- **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 Reines Wohngebiet – WR (§ 3 BauNVO)

Das Bebauungsplangebiet wird in den mit **N 1** und **N 2** sowie **N 4** und **N 5** gekennzeichneten Bereichen gemäß § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt.

1.1.1 Zulässig sind die in § 3 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen).

1.1.2 Nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 bis 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Das Bebauungsplangebiet wird in dem mit **N 3** gekennzeichneten Bereich gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2.1 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.

1.2.2 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 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 im Plangebiet maximale Trauf- und Firsthöhen sowie in dem mit **N 3** gekennzeichneten Bereich auch maximale **Wandhöhen (WH)** und maximale **Gebäudehöhen (GH)** festgesetzt.

Die **Traufhöhen** werden differenziert festgesetzt. Demnach werden für Grundstücke in Hanglagen **bergseitige Traufhöhen (TH b)** und **talseitige Traufhöhen (TH t)** festgesetzt.

In den mit **N 1 und N 4** bezeichneten Bereichen wird die Traufhöhe mit 7,50 m festgesetzt.

In dem mit **N 2 und N 5** bezeichneten Bereichen wird die bergseitige Traufhöhe (TH b) mit 4,50 m und die talseitige Traufhöhe (TH t) mit 7,50 m festgesetzt.

In dem mit **N 3** bezeichneten Bereich wird die maximale Wandhöhe mit 7,5m festgesetzt.

Die in den mit **N 2 und N 5** gekennzeichneten Bereichen anzuwendende Traufhöhe (bergseits, TH b oder talseits TH t) ist in der Planurkunde für die betroffenen Grundstücke gekennzeichnet.

In Abhängigkeit zur Lage des Bezugspunktes – Oberkante Fertigdecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche - ; findet TH b dann Anwendung, wenn die Verkehrsfläche oberhalb des Bauplatzes verläuft und TH t ist anzuwenden, wenn die Verkehrsfläche unterhalb des Bauplatzes verläuft. Bei einer Längsneigung der Verkehrsfläche und einer parallelen Anordnung der Baugrundstücke findet TH b am Hochpunkt des Grundstückes (Schnittpunkt Grundstücksgrenze, bzw. Verlängerung Baugrenze mit Straßenbegrenzungslinie) Anwendung.

Bezugspunkt für die Traufhöhen ist, die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche im Mittel der Gebäudelänge bzw. –tiefe, die Regelungen zu TH b oder TH t in den mit **N2 und N 5** gekennzeichneten Bereichen finden entsprechende Anwendung.

Für die festgesetzten Traufhöhen gilt, dass die Traufhöhen auf der dem Bezugspunkt abgewandten bzw. gegenüberliegenden Gebäudeseite, die jeweils festgesetzte Traufhöhe in ihrer absoluten Höhe nicht überschreiten dürfen (vgl. Nutzungsschablonen im Planteil - Definition Bezugspunkte).

Die **Firsthöhen** werden wie die Traufhöhen differenziert festgesetzt. In Hanglagen sind analog TH b und TH t die maximal zulässigen Firsthöhen Firsthöhe bergseits (FH b) und Firsthöhe talseits (FH t) anzuwenden.

In dem mit **N 1** bezeichneten Bereich ist die maximal zulässige Firsthöhe mit 11,0 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe in den mit **N 2 und N 5** gekennzeichneten Bereichen darf die festgesetzte Traufhöhe THb und THt bis zu +3,50 m überschreiten. In den mit **N 2 und N 5** gekennzeichneten Bereichen ergeben sich daher maximale Firsthöhen von 8,0 m (Bezugspunkt bergseits) und 11,0 m (Bezugspunkt talseits).

In dem mit **N 3** bezeichneten Bereich wird die maximale Gebäudehöhe definiert als Maß zwischen der Bezugshöhe der maximalen Gebäudehöhe und dem oberen Abschluss des Daches.

In dem mit **N 3** festgesetzten Bereich wird die maximale Gebäudehöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern mit 11,0m und bei Gebäuden mit Staffelgeschossen mit 10,70 m festgesetzt. Für die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen wird der untere Bezugspunkt im Bereich **N 3** mit 0,0 m als Höhe der natürlichen, an das Gebäude angrenzenden Geländeoberfläche festgelegt.

3. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB) UND NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

Im reinen 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 festgesetzt.

Für die offene Bauweise werden in den mit **N 4 und N 5** bezeichneten Bereichen Einzelhaus- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise im dem mit **N 3** bezeichneten Bereich gilt die offene Bauweise (jeweils seitlicher Grenzabstand) jedoch maximale Länge 20,0m.

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. Stützmauern entsprechend der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind den Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO zuzurechnen.

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 WR festgesetzten Gebiet.

Garagen und Carports müssen auf der Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Bei seitlicher Anordnung ist zur Straßenbegrenzungslinie der Haupteerschließungsstraße ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

Entlang der untergeordneten Stichstraßen ist ein seitlicher Abstand von mindestens 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)

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 sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Erlaubt sind Pflaster mit mind. 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt sowie Drainpflaster und Drainasphalt.

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

Regenwasserrückhaltung

Das erforderliche Rückhaltevolumen zur Erfüllung des Ausgleichs der Wasserführung wird dezentral auf den privaten Grundstücken sowie zentral im öffentlichen Bereich bereitgestellt.

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. 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 48 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. Hierzu sind entsprechende Vorkehrungen (Mulden/Wälle) zu treffen.

Zentrale Rückhaltung

Zur zentralen Rückhaltung und Versickerung ist für das anfallende Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen ein Volumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche sowie das zusätzlich zu den dezentralen Rückhaltevolumina erforderliche Restvolumen für die Versiegelungen auf den privaten Grundstücken bereitzustellen.

8. LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

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

M 1: Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die im Geltungsbereich befindlichen, vegetationsbestandenen Ackerflächen vor der Brutsaison der Vögel (ab März) umzubrechen und vegetationsfrei zu halten, um eine Besiedlung des geplanten Baugebietes mit Bodenbrütern zu vermeiden

M 2: Innerhalb der Fläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers sind Regenrückhalte- und Versickerungsmulden in Erdbauweise anzulegen, mit einer gebietsheimischen Wiesenansaat zu begrünen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Die Randbereiche und Böschungsoberkanten der Regenrückhalte- und Versickerungsmulden sind unter Beachtung gestalterischer Qualitäten mit einreihigen Gehölzgruppen aus standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern gemäß der u.a. Pflanzliste zu bepflanzen.

M 3: Erschließungsflächen u.ä. auf Privatgrundstücken sowie Stellplätze, Fußwege und Zuwegungen in öffentlichen Bereichen sind zur Reduzierung der Neuversiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Splittbeläge, breites Fugenpflaster) auszuführen.

8.2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

M 4:

1. Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen, insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft. 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. Auf jedem Grundstück ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein klein-kroniger Laub-(Obst-)Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind vorzugsweise Bäume II. Ordnung aus u.a. Pflanzliste auszuwählen.

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

Pflanzabstände: Bei Reihenpflanzungen von Sträuchern ist ein Abstand von 1,50 m zwischen den Pflanzen und von 1 m zwischen den Reihen zu wählen.

Pflanzgrößen: Laubbaum-Hochstämme: Stammumfang mind. 14 - 16 cm

Obstbaum-Hochstämme: Stammumfang mind. 12 - 14 cm

Sträucher: verpflanzte Sträucher, ohne Ballen oder mit Container, Höhe mind. 60 - 100 cm

M 5: Auf den in der Planurkunde festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind Bäume und Sträucher entsprechend der angegebenen Pflanzliste anzupflanzen, wobei mindestens eine einreihige Gehölzhecke auszubilden ist.

8.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

M 6: Die entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der geplanten Wohnbauflächen des WR ist die vorhandene Baum- und Strauchhecke mit einer Breite von 5m mit alten Baumbeständen zu erhalten und während des Baubetriebs gem. DIN 18920 fachgerecht zu schützen.

Entfallender Gehölzbestand ist durch die Anpflanzung von 2 neuen Laubbaumhochstämmen, Stammumfang 16 - 18 cm je entfallenem Baum und die Anpflanzung von 2 Sträuchern je entfallenem Strauch zu ersetzen.

Bestehende Lücken in der Baum- und Strauchhecke entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind durch Strauchpflanzungen gemäß der angegebenen Pflanzliste nachzuverdichten.

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 Gaubenlänge 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. STÜTZMAUERN

Stützmauern zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Bei Grundstücksterrassierungen haben Stützmauern einen Abstand von 5,0 m zueinander einzuhalten.

Stützmauern sind als Sichtmauerwerk, Sichtbetonkonstruktion oder Trockensteinmauern zu errichten, Gabionen sind zulässig. Kleinteilige Werksteinformate (z. B. Florwallsteine) sind nicht zulässig.

5. FASSADEN

Für die Außenwände sind natürliche und natürlich wirkende Materialien zulässig; glasierte und stark reflektierende Materialien sind unzulässig.

6. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

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.

7. 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-Otterberg 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 II. Ordnung (Klein-/Schmalkronige Bäume) für private Grünflächen	
Laubbäume	
Acer campestre i. versch. Sorten	Feld-Ahorn
Acer platanoides. 'Columnare'	Säulen-Spitzahorn
Acer. Plat. 'Globosum'	Kugel-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus bet. 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Crataegus 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Sorbus i.versch. Sorten	Eberesche, Mehlbeere
Obstgehölze (Auswahl alter robuster Sorten)	
Apfelsorten	Winterrambur Goldrenette von Blenheim Kaiser Wilhelm Brettacher Jakob Fischer Roter Boskoop
Birnensorten	Alexander Lucas Conference
Kirschen	Hedelfinger Riesenkirsche Schneiders Späte Knorpelkirsche

Artenauswahl der Strauchpflanzungen	
Standortheimische Straucharten	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hecken-Rose
Rosa multiflora	Vielblütige-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball