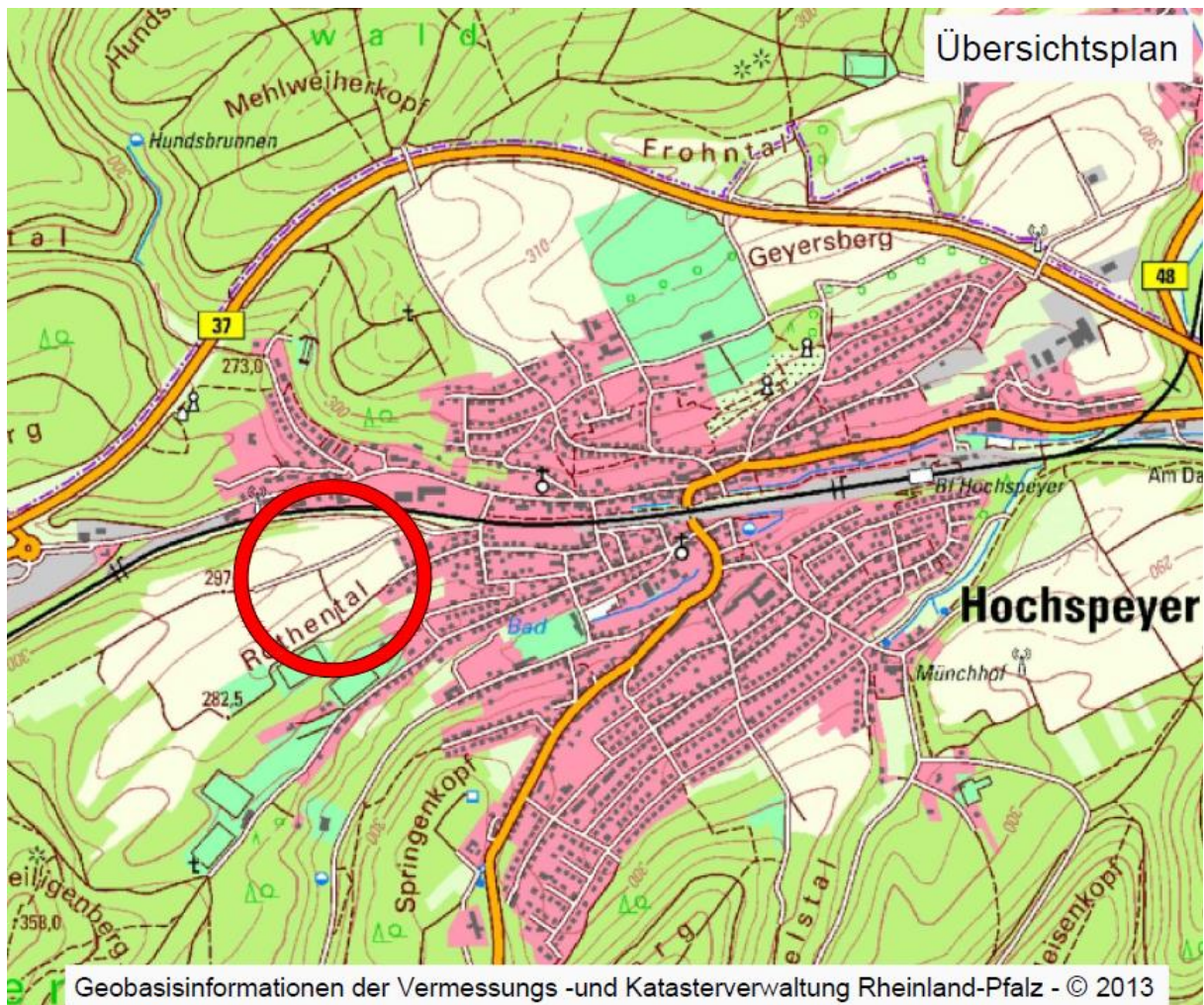


Ortsgemeinde Hochspeyer

Bebauungsplan

„Rothental“



Textliche Festsetzungen

Stand: 27.04.2020

*Fassung für die erneute Bürger- und Behördenbeteiligung
gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB*

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

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)
- 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), zuletzt 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), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12. Juli 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. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

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

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzungen von GRZ und GFZ sind Höchstwerte, die ausnutzbar sind, soweit Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung führen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Flächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahren,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die im Plan festgesetzte GRZ darf durch die unter Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden für den gesamten Geltungsbereich maximal zwei (II) Vollgeschosse festgesetzt.

Staffelgeschosse werden als nicht zulässig festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

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

Die Traufhöhen werden differenziert festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) wird in dem mit N 1 gekennzeichneten Bereich mit max. 7,00 m und die Firsthöhe (FH) mit max. 11,00 m festgesetzt.

In dem mit N 2 gekennzeichneten Bereich wird die Höhe der baulichen Anlagen durch bergseitige (TH b) und talseitige Traufhöhen (Th t) bestimmt. Die bergseitige Traufhöhe wird mit 4,50 m und die talseitige Traufhöhe mit 7,50 m festgesetzt. Die jeweils anzuwendende Traufhöhe ist in der Planurkunde für jedes Grundstück gekennzeichnet.

Die Traufhöhen TH b und TH t sind je nach Lage der Straßenverkehrsflächen anzuwenden, bei bergseitiger Lage der Straße gilt Th b und bei talseitiger Lage der Straße gilt TH t. Bei einer Längsneigung der Verkehrsfläche und einer parallelen Anordnung der Baugrundstücke findet TH b Anwendung (Am Hochpunkt des Grundstückes; Schnittpunkt Grundstücksgrenze, bzw. Baugrenze mit Straßenbegrenzungslinie).

Bei Flachdächern gilt die max. festgesetzte Traufhöhe als Oberkante Gebäude gemessen an der Oberkante der Attika. Bei Pultdächern ist die Traufhöhe die untere Schnittlinie.

Die maximal zulässigen Firsthöhen in den mit TH b und TH t festgesetzten Teilbereichen entspricht der jeweils zulässigen Traufhöhe zuzüglich 3,50 m. Demnach ergibt sich eine zulässige Firsthöhe bergseits von 8,00 m und talseits von 11,00 m.

Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante Fertigdecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche gemessen im Mittel der Gebäudelänge bzw. Gebäudetiefe. Für die Festsetzungen der Traufhöhen gilt, dass die Traufhöhen auf der den Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite die festgesetzte Traufhöhen in ihrer absoluten Höhe nicht überschreiten dürfen (vgl. Einschrieb zu Nutzungsschablonen im Planteil).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Für das gesamte Plangebiet ist ausschließlich eine Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Festsetzungen in Form von Baugrenzen bestimmt. Die Bautiefe und Abstände zu den Verkehrs- und sonstigen Flächen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

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

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

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

Auf den privaten Baugrundstücken sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO hinter der straßenabgewandten festgesetzten rückwärtigen Baugrenze zulässig soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

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

Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

8. Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die zeichnerischen Festsetzungen in der Planurkunde bestimmt.

Die geplante Erschließungsstraße wird mit Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Herstellung der Straßenverkehrsfläche hat im sog. „Mischprofil“ zu erfolgen, d.h. es ist ein einheitlicher, niveaugleicher Ausbau durch farbliche Hervorhebung der Gehwegbereiche vorzunehmen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" darf ausgebaut und befestigt werden. Bei einer Befestigung des Fußweges ist auf eine zumindest teilweise Wasserdurchlässigkeit der Decke zu achten.

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

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt sein.

Für die erforderlich werdenden Leitungen außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind die entsprechende, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu sichern.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung, sonstigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen freizuhalten. Auf den belasteten Flächen sind die Errichtung von Stützmauern sowie Aufschüttungen und die Nutzung als Lagerflächen unzulässig.

Es wird empfohlen die Flächen als Mulde mit einer Tiefe von ca. 0 cm anzulegen.

11. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Straßenniveau anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Stützmauern und unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von max. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

12. Maßnahmen der Abwasser- und Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 2 LWG)

12.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in den öffentlichen Kanal geleitet und zur Kläranlage Hochspeyer geleitet.

12.2 Regenwasser (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme V2)

Die gemäß Planeintrag gekennzeichnete Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung (RHB) ist entsprechend ihrem Zweck herzustellen und dauerhaft zu sichern.

Die nicht behandlungsbedürftigen Oberflächenwässer von den privaten Grundstücksflächen und sonstigen privaten abflusswirksamen Flächen sind soweit als möglichst auf den Grundstücken zurück zu halten und zu bewirtschaften. Die Rückhalteinrichtungen, z.B. über Zisternen erfolgen. Die Rückhalteinrichtungen sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 50l/m² abflusswirksamer Fläche hergestellt und nachgewiesen werden kann.

Bei Zisternen ist eine regelmäßige Entleerung zu gewährleisten. Grundsätzlich ist eine Kombination verschiedener Rückhalteinrichtungen zulässig. Die Notüberläufe der Rückhalteinrichtungen sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Die Notüberläufe der Rückhalteinrichtungen sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Die Ableitung von Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

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

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

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

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der unter „Hinweise“ aufgeführten Gehölzliste zu entnehmen.

13.2 Ausgleichsmaßnahmen (A)

A 1 – Entwicklung von artenreichem (Feucht-) Grünland

Als Ausgleich für den Verlust von Intensiv- und Extensivgrünland und die Bodenmodellierung kann die Entwicklung von blütenreichem Extensivgrünland, zum Teil in feuchter Ausprägung, im Bereich des geplanten RHB (3.210 m² im 1. BA, 750 m² im 2. BA) auf einer Fläche von insgesamt 0,4 ha angerechnet werden. Die Ansaat hat mit Regiosaatgut zu erfolgen (Produktionsraum 6, Ursprungsgebiet 9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland).

A 2 – Anlage von Grünflächen

Die geplanten öffentlichen Grünflächen und Teile des Kinderspielplatzes sind als Ausgleich für den Verlust von Gehölzen und (Extensiv-) Grünland unter Aspekten des Artenschutzes anzulegen. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Erhaltung der mehrstämmigen Birke und der Weide im Nordosten des 1. BA,

- Anbringung von 6 Nistkästen in angrenzenden Gehölzen als Ausgleich für den Verlust der größeren Eichen im 1. BA,
- Aufstellung/ Anbringung von Nisthilfen für Insekten am Südrand der öffentlichen Grünfläche am Glöckerfelsenweg (südlich der geplanten Parkplätze),
- Ansaat von Regiosaatgut mit Kräutern (Produktionsraum 6, Ursprungsgebiet 9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) und möglichst extensive Pflege (zur Herstellung von blütenreichen Wiesenflächen,
- Anpflanzung von insgesamt 7 gebietsheimischen Laubbäumen an den Parkplätzen sowie am Kinderspielplatz als Ausgleich für den Verlust der Bäume am Hohlwegabschnitt. Geeignet sind z. B. Lindenarten, Ahornarten, Speierling, Eberesche, Mehlsbeere, Birken und (am Kinderspielplatz) Kastanie. Grundsätzlich sind auch Heckenpflanzungen mit gebietsheimischen Arten wünschenswert, werden in der Bilanzierung allerdings nicht eingerechnet, da ihre Umsetzung aufgrund der geringen Flächengrößen der ÖG und des Spielplatzes nicht gewährleistet ist. Die Baumstandorte können im Zuge der Ausführungsplanung angepasst werden, die Stückzahl ist beizubehalten.

A 3 – Anlage von Gärten mit heimischen Gehölzen

Die nicht bebauten Grundstücksfreiflächen sind mind. 80 % als Grünfläche anzulegen; davon mind. 30 % mit vorwiegend heimischen und gebietstypischen Sträuchern und Bäumen aus Liste 2 und 3 im Anhang. Reine Koniferen-Hecken oder für Tiere lebensfeindliche Steingärten sind nicht zulässig.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein kleinkroniger Baum Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Bei Gehölzpflanzungen ist gebietseigenes, autochthones Gehölzmaterial zu verwenden.

A 4 – Neuanlage von Baum- und Strauchhecken mit Extensivwiesen

Die ca. 10 m breite Ausgleichsfläche ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die Pflanzung hat an der Westseite mind. 5-reihig zu erfolgen, wobei Bäume in die mittlere Reihe gesetzt werden, Sträucher nach außen, Weißdorn ist nach Möglichkeit nicht zur Ackerseite hin zu pflanzen. An der Nordseite des 2. BA ist die Pflanzung in Anpassung an die nur wenige Meter breite A+E-Fläche zu reduzieren. Das Nachbarrecht ist zu beachten, die daraus resultierenden Abstandsflächen sind durch die Ansaat von Regiosaatgut als extensive Wiesensäume zu entwickeln. Bei der Pflanzung ist auf eine aufgelockerte, gebuchtete Struktur zu achten. Ein Wildschutzzaun ist für die Anwuchsphase der Gehölze vorzusehen.

13.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (V)

V 1 – Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) und RAS-LG 4 sind zu beachten. Nach Möglichkeit ist der Oberboden vor Ort einer sinnvollen Verwendung – z.B. zur Modellierung des Geländes - zuzuführen.

V 2 – Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Siehe Punkt 12.2.

V 3 – Schutz angrenzender Vegetationsbestände gemäß DIN 18920

Die Bäume und Hecken nördlich des Glückerfelsenweges sind durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4 vor Beeinträchtigungen in der Bauphase zu schützen (z. B. Bauzaun, fachgerechter Rückschnitt von Ästen und Wurzeln im Arbeitsbereich). Insbesondere im Bereich des Hohlwegs ist darauf zu achten, Böschungsanschnitte außerhalb des Plangebiets zu vermeiden.

Die in der Planzeichnung dargestellten und mit Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume im Nordosten des Plangebiets sowie der Gehölzstreifen zwischen Sportplatz und Rotentalstraße im Süden des Geltungsbereichs (Kennzeichnung als ÖG mit 0,12 ha) sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

V 4 – Maßnahmen zum Artenschutz

Die Baufeldräumung soll analog zu den üblichen Mahdterminen erfolgen. Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen am Glückerfelsenweg sind gem. § 39 BNatSchG zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

14. Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 2 Nr. 24 BauGB)

Schallschutzmaßnahmen für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich A:

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderung“, Ausgabe Januar 2018, in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich A einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile für den in der Planzeichnung ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung 6:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
L_a	der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Mindestens einzuhalten sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.
------------------------------	---

Für die gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber der Lärmquellen abgeschirmte oder den Lärmquellen abgewandte Gebäudeteile – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Schallschutzmaßnahmen für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich B:

Entlang der in der Planzeichnung gesondert mit Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung gekennzeichneten Baugrenzen ist sicherzustellen, dass keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen angeordnet werden.

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung der Regelungen der 18. BImSchV die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nach Ziff. 6.1 vor dem betroffenen Fenster eingehalten werden.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für den Erweiterungsbereich (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform

Für Haupt- und Nebengebäude sind alle Dachformen zulässig.

Bei versetzten Pultdächern ist ein maximaler Höhenversatz der gegeneinander versetzten Dachflächen von 1,20 m zulässig.

1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung wird begrenzt auf min. 20° und max. 45°.

Für Flachdächer gilt eine abweichende Dachneigung von 0°.

1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine in roten, braunen und grauen Farbtönen zulässig. Für die Dacheindeckungen sind stark reflektierende Materialien unzulässig.

Erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

1.4 Dachgauben und Zwerchhäuser

Dachgauben dürfen als Einzelgauben 40% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei zwei oder mehreren Gauben ist die Summe der Gaubenlänge auf max. die Hälfte der Gebäudelänge beschränkt. Der Abstand zwischen den Gauben und zu den Ortsgängen wird auf mindestens 1,0 m festgesetzt.

Vor- und Rücksprünge im Grundriss, z.B. bei Zwerchhäusern, bei denen sich durch geometrische Bedingungen höhere Traufen ergeben, sind maximal 1/3 der Baukörperlänge zulässig.

2. Fassaden/Außenwandflächen

Die Außenwände der Gebäude müssen verputzt, mit Natursteinen verblendet oder mit sonstigen natürlichen oder natürlich wirkenden Materialien verkleidet werden. Unzulässig ist die Verwendung von glänzenden Materialien, Kunststoffen sowie eine Gestaltung mit grellen Farbtönen.

3. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mind. 80% als Grünflächen anzulegen. Davon sind mind. 30% mit vorwiegend heimischen und gebietstypischen Sträuchern und Bäumen aus den Pflanzlisten (siehe Pflanzliste unter „Hinweise“) zu pflanzen. Reine Koniferenhecken sind nicht zulässig. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein kleinkroniger Baum, Stammumfang 16 - 18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Bei den Gehölzpflanzungen ist, soweit verfügbar, gebietseigenes, autochthones Gehölzmaterial zu verwenden.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind dem Geländeverlauf anzupassen und in Ausführung und Höhe mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.
Entlang der Erschließungsstraße und Fußwege sind lebende Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe zulässig (siehe Pflanzliste). Gemauerte, betonierte oder mit Fertigbauteilen errichtete Elemente dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten und sind zumindest teilweise mit Hecken, Sträuchern etc. zu begrünen.

5. Stützmauern

Stützmauern sind sichtbar bis max. 1,00 m Höhe zulässig und durch Natursteinmaterial zu verkleiden oder zu begrünen.

6. Gestaltung der Freiflächen, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege

Für die Befestigung der Freiflächen, Zufahrten und Stellplätze und Zuwegungen sind wasserdurchlässige Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, großfugiges Pflaster oder Rasengittersteine) zu verwenden. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

Steingärten werden als unzulässig festgesetzt.

B HINWEISE

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe zu gegebener Zeit, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
3. Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
4. Die Baufelddräumung soll zu den üblichen Mahdterminen erfolgen. Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen am Glückerfelsenweg sind gemäß § 39 BNatSchG zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.
5. Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
6. Der Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) und RAS-LG 4 sind zu beachten. Nach Möglichkeit ist der Oberboden vor Ort einer sinnvollen Verwendung – z.B. Modellierung des Geländes- zuzuführen.
7. Der bei einer Unterkellerung anfallende unbelastete Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung bei den privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.
8. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
9. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.
10. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
11. Zur Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken werden offene Rasenmulden, Rigolen oder auch Zisternen mit ganzjährigem Ver-

braucher empfohlen. Notüberläufe können auch an den neuen Kanal angeschlossen werden.

12. Zur Versickerung von Oberflächenwasser sind die Vorgaben der Richtlinie DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ maßgebend.
13. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.
14. In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.
15. Die Vernässung angrenzender Gebäude muss ausgeschlossen werden.
16. Die Ableitung von Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht erlaubt.
17. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen.
18. Bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind stets die Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die Anlagenverordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV) zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.
19. Zu dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, in welchem auch insbesondere Geländeänderungen dargestellt sind.
20. 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.
21. Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i.V.m. der DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen.
22. Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
23. Zur Förderung regenerativer Maßnahmen durch Solarenergienutzung ist die Nutzung von Photovoltaikanlagen ausdrücklich erwünscht.
24. Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle (mineralische und nicht mineralische Abfälle) sind aufzunehmen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei der Behandlung der anfallenden Abfälle sind das Verwertungsgebot und die Vorgaben der abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, Bodenschutzgesetz, Verordnungen) in Verbindung mit den Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Bund- und Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu beachten.
Zudem wird auf die in Rheinland-Pfalz im Juli 2007 eingeführten ALEX Infoblätter 24, 25 und 26 des Arbeitskreises „§ 12 BBodSchV“ verwiesen. Die darin enthalte-

nen Hinweise zur Verwertung von Boden und Bauschutt in bodenähnlichen und technischen Anwendungen sind zu beachten.

Weitergehende Informationen zur Entsorgung von Bauabfällen können dem Leitfaden Bauabfälle des Landes Rheinland-Pfalz entnommen werden. Der Leitfaden ist auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz verfügbar.

25. 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.
26. Artenliste Bepflanzung
Für die Pflanzungen sollen überwiegend Gehölze aus der folgenden Artenliste verwendet werden. Auf die erforderlichen Grenzabstände gemäß Nachbarrecht Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.

Liste 1:	
Artenauswahl zur Bepflanzung der A+E-Flächen im 2. BA	
Baumarten 2. Ordnung	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sträucher	
Cornus mas	Gelber Hartriegel, Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Auch einzelne Exemplare von Baumarten 1. Ordnung können in der Mittelreihe verteilt werden, z. B. *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Ulmus laevis* (Flatterulme).

Liste 2: Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

Auch regionaltypische Obstbaum-Hochstämme und Walnussbäume sind auf den privaten Grünflächen geeignet.

Liste 3: Sträucher	
<i>Cornus mas</i>	Gelber Hartriegel, Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
Ribes- und Rubus-Sorten	Beerensträucher
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball