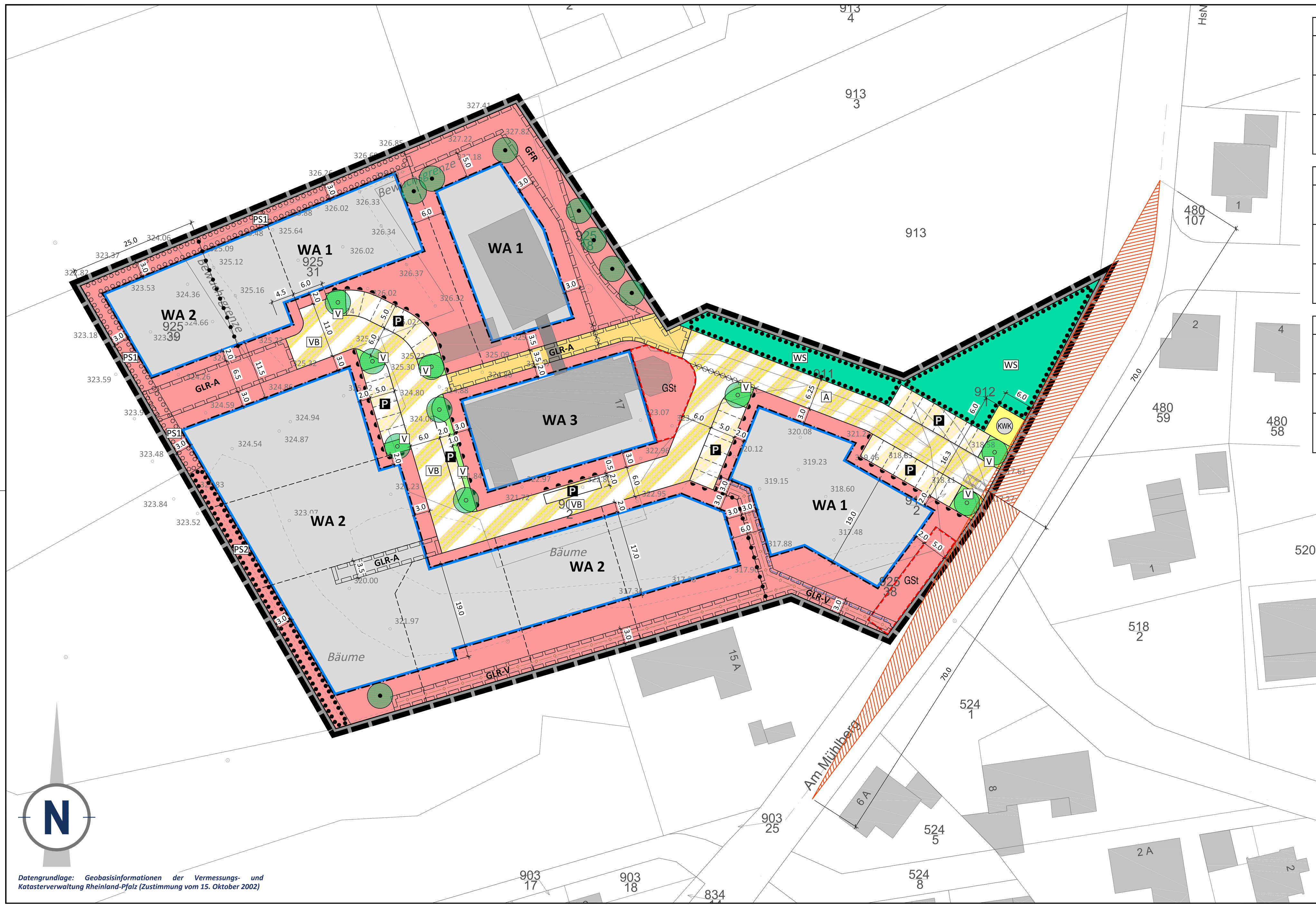
BEBAUUNGSPLAN

" WOHNPARK AM MÜHLBERG - 1. ÄNDERUNG ", ORTSGEMEINDE ENKENBACH - ALSENBORN



WA 1	
WA / 12 Wo	II THmax.= 8.00 m GHmax.= 11.00 m
0,4	(0,8)
o	siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 3.1.1

WA 2	
WA / 2 Wo	II THmax.= 6.00 m GHmax.= 10.00 m
0,4	(0,6)
o	siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 3.1.1

WA 3	
WA / 12 Wo	II THmax.= 8.00 m GHmax.= 12.00 m
siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 1.2.1	(1,2)
o	siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 3.1.1

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 12 Wo* — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4* — Grundflächenzahl GRZ als Dezimalzahl
- (0,8)* — Geschossflächenzahl GFZ als Dezimalzahl
- THmax. — Maximale Traufhöhe
- GHmax. — Maximale Gebäudehöhe

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

- o — Offene Bauweise
- Baugrenze
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsschablone (beispielhaft) *

Art der baulichen Nutzung Anzahl der Wohneinheiten	Zahl der Vollgeschosse Maximale Traufhöhe Maximale Gebäudehöhe	WA / 12 Wo	II THmax.= 8.00 m GHmax.= 11.00 m
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	0,4	(0,8)
Offene Bauweise	Zulässige Dachform Zulässige Dachneigung	o	siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 3.1.1

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

- Private Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A — Zweckbestimmung: Anliegerstraße
- VB — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- V — Verkehrsbegleitgrün

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- KWK — Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Kraft-Wärme-Kopplung: Blockheizkraftwerk/Nahwärme Verteiler Breitband

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

- Wasserversorgungsleitung
- Mischwasserkanal

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

N:\STADTBAU\940 1. ÄNDERUNG\4_SATZUNGSEXEMPLAR\DWG\940_BPS-UTM_190624.DWG

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen (geringe Standortverschiebung möglich!)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- PS1 — Kennzeichnung für privaten Pflanzstreifen (siehe Textliche Festsetzungen)
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- PS2 — Kennzeichnung für privaten Pflanzstreifen (siehe Textliche Festsetzungen)
- WS — Kennzeichnung für Waldstreifen

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- GSt — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - GFR — Geh- und Fahrrecht, zugunsten der Anlieger
  - GLR-V — Geh- und Leitungsrecht, zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
  - GLR-A — Geh- und Leitungsrecht, zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Freizuhaltendes Sichtfeld
- 12.0 — Maßangaben in Meter

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

- 17 — Hauptgebäude/Nebengebäude
- Grundstücksgrenze
- 177/10 — Flurstücksnummer

* Alle in der Legende angegebenen Zahlenwerte sind beispielhaft!

STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	*m²*	*ha*	*%*
Fläche des Geltungsbereichs	**12.740**	**1,28**	**100,00**
Baufläche gesamt: Allgemeine Wohngebiete	**9.950**	**1,00**	**78,10**
Öffentliche Verkehrsflächen gesamt:	**1.905**	**0,19**	**14,95**
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.745	0,17	13,70
Verkehrsbegleitgrün	160	0,02	1,25
Private Straßenverkehrsflächen	**190**	**0,02**	**1,49**
Waldflächen	**660**	**0,07**	**5,18**
Versorgungsflächen	**35**	**0,00**	**0,28**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO)

Für das „Allgemeine Wohngebiet" wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird bestimmt, dass wasserdurchlässige Beläge z. B. für Stellplätze und Zufahrten bei der Ermittlung der GRZ nicht angerechnet werden. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bestimmt, dass geringfügige Überschreitungen der GRZ zulässig sind, sofern diese in wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden.

Auf den aufgrund der Bodenneuordnung entstehenden Grundstücken, auf denen bereits eine Bebauung vorhanden ist (allgemeines Wohngebiet „WA 3"), ist die Überschreitung der Grundflächenzahl bis zum Ausmaß der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (§§ 17, 20 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) auf max. 0,8 und im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) auf max. 0,6 festgesetzt.
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 3) wird die Geschoßflächenzahl auf 1,2 festgesetzt.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Obergrenzen der Anzahl der Wohneinheiten (Wo) im „Allgemeinen Wohngebiet" sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.

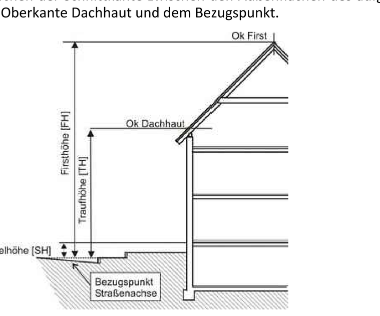
1.3.1 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

1.3.1.1 Bezugspunkt
Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt das Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Straßenachse) gemessen in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

1.3.1.2 Firsthöhen / Gebäudehöhen: „Allgemeines Wohngebiet"
Die Firsthöhe/Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach, wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag bzw. dem Eintrag in das betreffende Baufenster als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Bei Flachdächern ist dies der obere Abschluss der Attika.

Die festgesetzte Firsthöhe/Gebäudehöhe darf mit untergeordneten Bauteilen wie Schornsteinen oder Antennen überschritten werden.

1.3.1.3 Traufhöhen: „Allgemeines Wohngebiet"
Die Traufhöhe wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.



Ausnahmen:
Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

Bei Gebäuden mit Flachdach ist ausschließlich die festgesetzte max. Gebäudehöhe maßgeblich (oberer Abschluss der Attika).

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung derbaulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

In der als „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzten Fläche gilt die offene Bauweise. Gemäß Planeinschrieb sind hier Einzel- und Doppelhäuser, Ketten- und Mehrfamilienhäuser zulässig.

1.4.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im „Allgemeinen Wohngebiet" sind Nebenanlagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den Abstandsflächen zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 20 m².

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.3 Stellung der Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind im „Allgemeinen Wohngebiet" nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

1.4.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke
Innerhalb der in der Planzeichnung in den Einmündungsbereichen festgesetzten Sichtdreiecke sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o. ä.) über 80 cm, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, unzulässig.

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

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

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

1.6.1 Schutz des Bodens

Der Oberboden ist zu Beginn aller Arbeiten nach DIN 18915, Blatt 1 abzuschieben und zu sichern.

1.6.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Fällen/Roden von Gehölzen
Fällungen/Rodungen dürfen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.2. durchgeführt werden. Nach erfolgter Rodung sind die Baumaßnahmen zügig voranzutreiben. Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums sind nur in Verbindung mit einer Umweltbaubegleitung zulässig.

Sonstige Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Die im Fachbeitrag „Artenschutz" sowie die im Zusatzgutachten zum Fachbeitrag „Artenschutz" formulierten Vermeidungsmaßnahmen V1 - V6 sowie die Ausgleichsmaßnahmen A1 u. A2 sind hinsichtlich ihrer zeitlichen und technischen Ausführung zu beachten. (siehe auch „Hinweise")

1.6.3 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes" in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä.) Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden.

1.7 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.7.1 Pflanzenauswahl

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen, natur- und kulturraumtypischen Gegebenheiten berücksichtigen (siehe Pflanzenlisten). Die in den Pflanzenlisten genannten Mindestpflanzqualitäten sind zu beachten. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des „Eingehens" bzw. des Abgangs von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.
Für Einsaaten resp. Gehölzpflanzungen ist autochthones Saat-/Pflanzgut zu verwenden (gebietseigene Herkunft).
Für die Anlage der Vegetationsflächen werden die folgenden zeitlichen Vorgaben getroffen:
- Private gärtnerisch anzulegende Freiflächen: Jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige).
- Öffentliche Grünflächen/ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Verkehrsbegleitgrün: Jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Beginn der Erschließung entsprechend dem Erschließungsfortschritt.

1.7.2 Verkehrsbegleitgrün/Stellplatzbereiche

Je 3 Stellplätze sind im Bereich der Stellplatzflächen mindestens 1 standortheimischer Baum 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm) vorzugsweise aus der beigegebenen Pflanzliste zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 4 m2 offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können angerechnet werden.

1.7.3 Private Freiflächen

Die nicht überbaubare private Grundstücksfläche im „Allgemeinen Wohngebiet" ist gärtnerisch anzulegen. Je 200 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Hochstamm oder Stammbusch), ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) oder mindestens 4 Sträucher aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.

Werden vorhandene Bäume auf dem Baugrundstück erhalten, können diese angerechnet werden.

Die Vorgartenbereiche, d. h. die Flächen zwischen der Erschließungsstraße und den Gebäuden dürfen mit Ausnahme der Herstellung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hauszugängen nicht befestigt werden. Sie sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.7.4 Privater Pflanzstreifen PS 1

Die als „Privater Pflanzstreifen PS1" festgesetzte Fläche ist als zweireihiger Gehölzstreifen im Raster von 1,5 x 1,5 m mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m2 sind 30 Sträucher sowie 2 Bäume 2. Ordnung vorzugsweise aus beiliegenden Empfehlungslisten anzupflanzen.

Sofern vom festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Gebrauch gemacht werden sollte, darf der Pflanzstreifen in diesem Bereich bis zu einer Breite von 6,5 m unterbrochen werden.
Innerhalb der als PS 1 festgesetzten Flächen vorhandene Bäume, die erhalten werden, werden auf die festgesetzte Bepflanzungsdichte angerechnet.

1.7.5 Privater Pflanzstreifen PS 2

Die in der als „Privater Pflanzstreifen PS2" festgesetzten Fläche vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Zum Schutz der Gehölze sind im Zuge der Baumaßnahmen ggf. geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen.

1.7.6 Bindung zur Erhaltung von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung mit Erhaltungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1.Nr. 25 b) gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz der Bäume sind im Zuge der Baumaßnahmen ggf. geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen.

1.8 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
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 Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

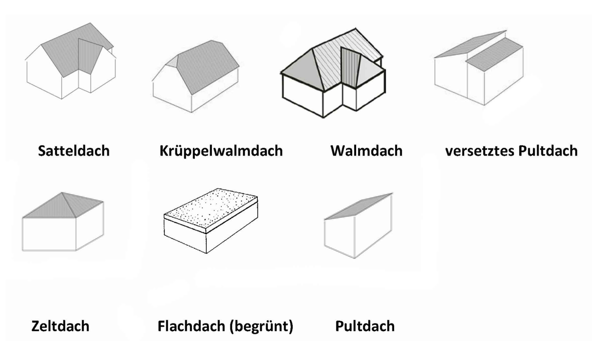
Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche		
mind. Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.	mind. Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind. Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 Abs. 1 Nr. 1. LBauO

3.1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude nur mit Flachdach, Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach, Zeltdach und versetztem Pultdach zulässig.
Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt
bei Pultdächern und Zeltdächern: 10° - 30°
bei sonstigen Dachformen: 0° - 45°
Der Nebenfirst von Gauben und Zwerchhäusern muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.



Bei gegeneinander versetzten Pultdächern dürfen die beiden Gebäudeteile in der Firsthöhe um max. 2,0 m und der Länge um max. 4,0 m voneinander abweichen.
Geneigte Dächer mit einem First müssten auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Firstlinie aufweisen.
Flachdächer ab einer Fläche > 30 qm sind zumindest extensiv (Substrataufbau mindestens 8 cm) zu begrünen.

3.1.2 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern (Dachneigung > 14°) sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachaufbauten (Gauben und Zwerchhäuser), Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

3.1.3 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, sind gärtnerisch anzulegen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

3.1.4 Einfriedungen

An den Grenzen zur festgesetzten Verkehrsfläche und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße (Vorgartenbereich) sind in den allgemeinen Wohngebieten nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.
Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen. Vollflächig gestaltete Einfriedungen aus reflektierenden Materialien sind unzulässig.

3.1.5 Gestaltung von Stellplätzen und Hofflächen

Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur wasserdurchlässige Materialien (Abflussbeiwert höchstens 0,7) wie kleinteilige Natursteinpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken oder Pflaster mit großen Fugen zulässig.

3.1.6 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m und bei Böschungen mit einer Neigung von max. 1: 1,5 zulässig.
Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m untereinander einhalten.
Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder mindestens zu 70 % dauerhaft flächig zu begrünen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind einander anzupassen.

3.1.7 Müllsammelanlagen

Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich sind sichtgeschützt zu gestalten.

3.1.8 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen sind.

HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten § 89 LBauO
Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB
Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Oberflächenwasser/Entwässerung der privaten Grundstücksflächen
Zum Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist an den Mischwasserkanal in der Straße „Am Mühlberg" vorgesehen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt ebenfalls zum Kanal in der Straße „Am Mühlberg".

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich der Bauherren. Dazu ist in Abhängigkeit von der versiegelten Fläche auf dem Grundstück ein Retentionsvolumen in Höhe von 4 qbm/100 qm versiegelter Fläche zu schaffen. Die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt.

Zur Schaffung des erforderlichen Retentionsvolumens bietet sich die Speicherung mit Drosselabfluss auf Flachdächern oder/ und die Herstellung von Zisternen mit Retentionsfunktion an.

Der Nachweis der privaten Regenwasserrückhaltung ist im Rahmen des Bauantrags zu erbringen!

Zur Verdeutlichung des Funktionsprinzips dienen nachstehende Erläuterungen:

Zisterne mit Retentionsfunktion
Die Retentionszisterne speichert das Regenwasser und gibt dieses zeitverzögert über eine Drossel an den Mischwasserkanal ab. Eine Kombination aus Regenrückhaltung und Regenwassernutzung ist möglich. Der Tank wird hierfür kann je nach Bedarf etwas größer gewählt. So kann neben dem benötigten Rückhaltevolumen auch noch ein Teil des Regenwassers genutzt werden. Die Installation einer Retentionszisterne kann somit erheblich Arbeit abnehmen und gleichzeitig zu einer nachhaltigen Kostenentlastung führen, denn neben der Pflanzenbewässerung kann der Einsatz einer Retentionszisterne auch im häuslichen Bereich „Grauwasser" einen Großteil an Trinkwasser einsparen.

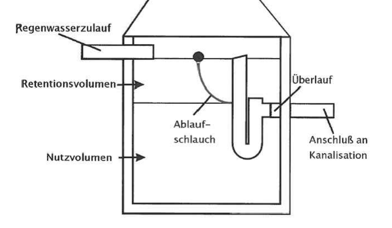


Abbildung: Schemaskizze einer Retentionszisterne (Drosselabfluss im Freispiegelgefälle)

Um die Rückhaltung des Regenwassers zu gewährleisten wird je nach Rückhalte- bzw. Nutzvolumen ein verzögerter Ablauf in den Kanal montiert. Bei starkem Regen steigt der Wasserstand in der Zisterne über das Niveau des Nutzvolumens und wird über eine schwimmende Abflussdrossel verzögert in den Kanal geleitet.

Hierbei ist ein möglicher Freispiegelabfluss der Drossel in den Kanal im Einzelfall zu prüfen, ggf. ist der Drosselabfluss mittels Pumpe in den Kanal zu pumpen. Eine solche Zisterne kann so gestaltet werden, dass Zulauf und Ablauf auf einer Höhe liegen. Fließt Regenwasser in die Zisterne, steigt der Wasserstand bis der Schwimmschalter der Pumpe diese automatisch einschaltet. Die Pumpe fördert dann das Wasser mit dem vorgegebenen Drosselabfluss in den Kanal bis der Minimalfüllstand der Zisterne erreicht ist. Dann schaltet der Schwimmschalter der Zisterne wieder aus.

Auch hier ist eine Kombination von Nutzung und Retention möglich, die Pumpe wird dann entsprechend höher angebracht.

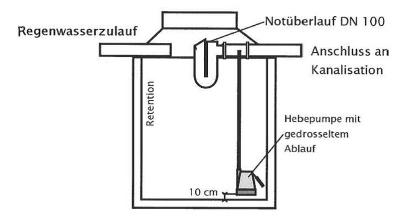


Abbildung: Schemaskizze einer Retentionszisterne (Drosselabfluss mit Pumpe)

Folgende reine Rückhaltevolumina (Retentionsvolumen) zur Entlastung des Kanalnetzes müssen im Bauantrag nachgewiesen und durch den Bauherrn hergestellt werden:

Bei 100 m² befestigter Fläche 4 m³ Rückhaltevolumen mit 0,1 l/s Drosselabfluss
Bei 200 m² befestigter Fläche 8 m³ Rückhaltevolumen mit 0,2 l/s Drosselabfluss
Bei 300 m² befestigter Fläche 12 m³ Rückhaltevolumen mit 0,3 l/s Drosselabfluss
Bei 400 m² befestigter Fläche 16 m³ Rückhaltevolumen mit 0,4 l/s Drosselabfluss

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutage leiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.
Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muss dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Die Beschaffenheit des Untergrundes ermöglicht zwar die Versickerung von Niederschlagswasser, aufgrund der tiefer anstehenden Schichtung der Gesteine kann jedoch das Austreten von in größerem Umfang versickertem Wasser auf unterhalb des Plangebiets gelegenen Grundstücken nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grunde wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Anlage von privaten Rückhaltemulden / Gartenteichen nur mit Abdichtung und einem Überlauf an die Oberflächenwasserkanalisation erfolgen kann.

Zur Verlegung der erforderlichen Leitungen werden im Bebauungsplan soweit erforderlich Leitungsrechte auf privaten Baugrundstücken eingetragen.

Außenbereichswasser
Topografisch oberhalb des Plangebietes befinden sich Waldflächen. Aus der Vergangenheit sind keine Ereignisse bekannt, dass von diesen Flächen bei Starkregenereignissen Niederschlagswasser oberflächlich in das Plangebiet abfließt. Dennoch wird empfohlen, den in der Planzeichnung mit „WS" festgesetzten Waldstreifen im Nordosten des Plangebiets muldenförmig auszuformen um ggf. eine Rückhaltefunktion erfüllen zu können.

Baugrund
Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) sind zu berücksichtigen.

Freiflächenplan
Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Grenzabstände von Pflanzen
Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 - 46 des Nachbarrechtsgesetzes des Landes Rheinland Pfalz. Auf den Vorrang von Festsetzungen im Bebauungsplan wird hingewiesen.

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

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen
In Bezug auf die Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen sind die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV in Verbindung mit den Technischen Regeln, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen I Abfällen" der LAGA in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.
Der Anfall unbelasteten Bodenaushubes ist soweit wie möglich durch unmittelbare Wiederverwendung vor Ort zu minimieren. Vor Ort nicht verwertbare Überschussmassen sind extern einer Wiederverwertung zuzuführen."

DIN-Vorschriften
Die in den textlichen Festsetzungen, Planbegründung und Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn eingesehen werden.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen
Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

Archäologische Funde
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 Direktion Landesarchäologie rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit diese ggf. überwacht werden können.

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 zu sichern.

3. 3. Absatz 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 angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

5. Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Radonprognose
Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten wie im Plangebiet haben gezeigt, dass ist mit niedrigem - mäßigen Radonpotenzial (bis 40 kBq/m3 zu rechnen ist.

Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass bei einer üblichen Bauweise nach heutigem Stand der Technik mit Kellern, die als schwarze oder weiße Wanne ausgebildet sind, in der Regel keine weiteren Vorsorgemaßnahmen notwendig werden.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Brandschutztechnische Hinweise
Eine ausreichende Löschwasserversorgung mit einer Löschwassermenge von 48 m³ pro Stunde (800 Liter pro Minute) ist bei einem Mindestnetzdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden hinweg sicherzustellen.
Hydranten sind in Abständen von max. 140 m so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt.
Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr anzuwenden.

Hinweise zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften
Zur Gewährleistung, dass durch das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) i. V. m. (5) BNatSchG ausgelöst werden, sind die nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu beachten.

Vermeidungsmaßnahmen:
Vermeidungsmaßnahme V 1: Einrichtung einer Umweltbaubegleitung:
Eine Umweltbaubegleitung gewährt die umweltgerechte Durchführung der Maßnahmen (Boden-, Wasser-, Natur- und Artenschutz sowie Entsorgung und Abfall). Sie frühzeitig in die Planung der Baumaßnahmen und den Bauablauf einzubinden. Aufgabe der Umweltbaubegleitung ist die Überwachung der Bautätigkeiten in Bezug auf Einhaltung naturschutzrechtlichen Auflagen und Vorschriften. Die Umweltbaubegleitung koordiniert und überwacht auch die Durchführung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen und führt ggf. Rettungsumsiedlungen während der Baumaßnahmen durch.

Vermeidungsmaßnahme V 2: Baufeldfreimachung / Rodungsarbeiten außerhalb der Brutsaison und größtmöglicher Erhalt von Fledermausquartierbäumen und Leitstrukturen:
Da die Gebüsche und einzelnen Bäume als Brutstätten besonders geschützter Vogelarten dienen, ist der gesetzlich geregelte Rodungszeitraum einzuhalten (nur im Zeitraum Anfang 01.10. bis 28.02.).
Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums sind nur in Verbindung mit einer Umweltbaubegleitung zur Absicherung von Tierverlusten während der Rodungsarbeiten und unter Begleitung einer potentiell erforderlich werdenden, fachgerechten Rettungsumsiedlung zulässig.

Vermeidungsmaßnahme V 3: Bauzeitregelung:
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch lärmende, vibrierende oder erschütternde Baumaßnahmen insbesondere an bestehenden Gebäuden während der Fortpflanzungszeit sind diese Arbeiten, sowie die Zerstörung oder Freilegung insbesondere von Fledermausquartieren führen können, nicht zulässig.
Entsprechende Baumaßnahmen sind deshalb vorzugsweise in den Monaten September bis incl. März und unter Hinzuziehen eine Umweltbaubegleitung durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme V 4: Schutz von Gehölzen:
Während der Baufeldräumung und den anschließenden Baumaßnahmen sollen möglichst nur bereits versiegelte Flächen als Lagerflächen genutzt werden. Insbesondere die Gehölze, die potenziell erhalten werden können, sind zu schonen. Dazu sind z. B. Bäume mit Stammschutzmatten zu versehen und der Wurzelbereich in einem Radius von mindestens 2 m um den Stamm zum Schutz vor Bodenverdichtungen und Wurzelschäden abzusperren.

Vermeidungsmaßnahme V 5: Verringerung des Kollisionsrisikos für Vögel an Fensterflächen:
Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind west-, süd-, oder ostwärts gerichteten Fensterflächen, die eine Glasfläche von 0,5 m2 überschreiten, so zu gestalten dass von Ihnen keine Kollisionsrisiken z. B. durch sich spiegelnde Gehölzstrukturen ausgeht. Dies kann z. B. durch Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder Schaffung erkennbarer Barrieren (z.B. UV-Sperrfolien oder Grafikfolien) erreicht werden.

Ausgleichsmaßnahmen:
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG sind die nachfolgend aufgeführten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 (5) S. 3 BNatSchG bzw. CEF-Maßnahmen ("continuous ecological functionality-measures"= „Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität") durchzuführen:

Ausgleichsmaßnahme A1: Schaffung von Ersatzquartieren:
Für den Verlust von Fassadenquartieren sind neue Fassadenquartiere an der West,- Ost- und Südseite des Hauptgebäudes anzubringen sowie an weiteren Gebäuden im Umfeld. Die Zahl und Art der Ersatzquartiere ist in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung festzulegen.
Grundsätzlich sollen drei verschiedene Kastentypen (je 7 Stück) angeboten werden um die Akzeptanz der Ersatzquartiere zu erhöhen. Die Kästen sind so anzubringen, dass ein freies Anfliegen möglich ist. Sie sollten nicht nach Norden orientiert sein und in mindestens 5 m Höhe aufgehängt werden.

Ausgleichsmaßnahme A2: Optimierung von Habitaten der Vogelarten der Waldränder und Gebüsche:
Zur kurzfristigen Kompensation verloren gehender Niststätten sind in den nicht für Baumaßnahmen in Anspruch genommenen Bereichen vor Beginn der Brutsaison (31. März bis 01. Oktober) rund um die Gebäude 50 Vogelnistkästen (40 Standardkästen mit verschiedenen Öffnungsdurchmessern sowie 10 Halbhöhlen) aufzuhängen. Dazu kann auch der östlich gelegene Waldrand genutzt werden. Die Nistkästen sind jährlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. auszuräumen und zu reinigen.

Windwurfrisiko durch Bäume
Teile des Plangebietes grenzen im Südwesten sowie im Nordosten an bestehende private Waldflächen und damit im potenziellen Fallbereich (25 m) von Bäumen. Auf das Risiko von Windwurf (z. B. bei Sturm) wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am	20.06.2018
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt am	01.08.2018
3.	Zugleich Bekanntmachung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am	01.08.2018
4.	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis	09.08.2018 10.09.2018
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom bis	09.08.2018 10.09.2018
6.	Prüfung der bei der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen am	22.05.2019
7.	Mitteilung Prüfungsergebnis am	21.06.2019
8.	Satzungsbeschluss am	22.05.2019

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach §§ 1-10 BauGB durchgeführt wurde.

Enkenbach-Alsenborn, den __.__.____ (Siegel)

____
Jürgen Wenzel, Ortsbürgermeister

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom __.__.____ Az.: ____________________ erteilt.

Enkenbach-Alsenborn, den __.__.____ (Siegel)

____
Jürgen Wenzel, Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Ausgefertigt:

Enkenbach-Alsenborn, den __.__.____ (Siegel)

____
Jürgen Wenzel, Ortsbürgermeister

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan nebst Begründung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn, Verwaltungsgebäude Hochspeyer, Hauptstraße 121, 67691 Hochspeyer, Zimmer 211, während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom __.__.____, im Amtsblatt der Gemeinde, ist dieser Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Enkenbach-Alsenborn, den __.__.____ (Siegel)

____
Jürgen Wenzel, Ortsbürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN ohne Maßstab

GESETZESGRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  In der Fassung der Bekanntmachung 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).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
  Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
  Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
  Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245) geändert worden ist.
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), die durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), die mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77) geändert worden ist.
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**
  Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583) geändert worden ist.
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Mai 2018 (GVBl. S. 92).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 469).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448)

WER PLÄNE HAT PLANT MIT UNS.
WSW & PARTNER

BEBAUUNGSPLAN

Projekt/Maßnahme/Objekt				
BEBAUUNGSPLAN " WOHNPARK AM MÜHLBERG - 1. ÄNDERUNG "				
Auftraggeber				
ORTSGEMEINDE ENKENBACH - ALSENBORN				
Inhalt				
BEBAUUNGSPLAN				
Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab	Blattgröße	Plan-Nr.
VATTER 05/18	BÖKENBRINK 05/18	1 : 500	1.540/0.841	940_1Ä-BP-Sa

Index	Änderungen	Geändert/Geprüft	Datum
a	Erstellung Satzungsexemplar	VATTER / BÖKENBRINK	MAI 2019

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt I Städtebau I Architektur
Hertelsbrunnenring 20 I 67657 Kaiserslautern I T 0631.3423-0 I F 0631.3423-200
kontakt@wsw-partner.de I www.wsw-partner.de