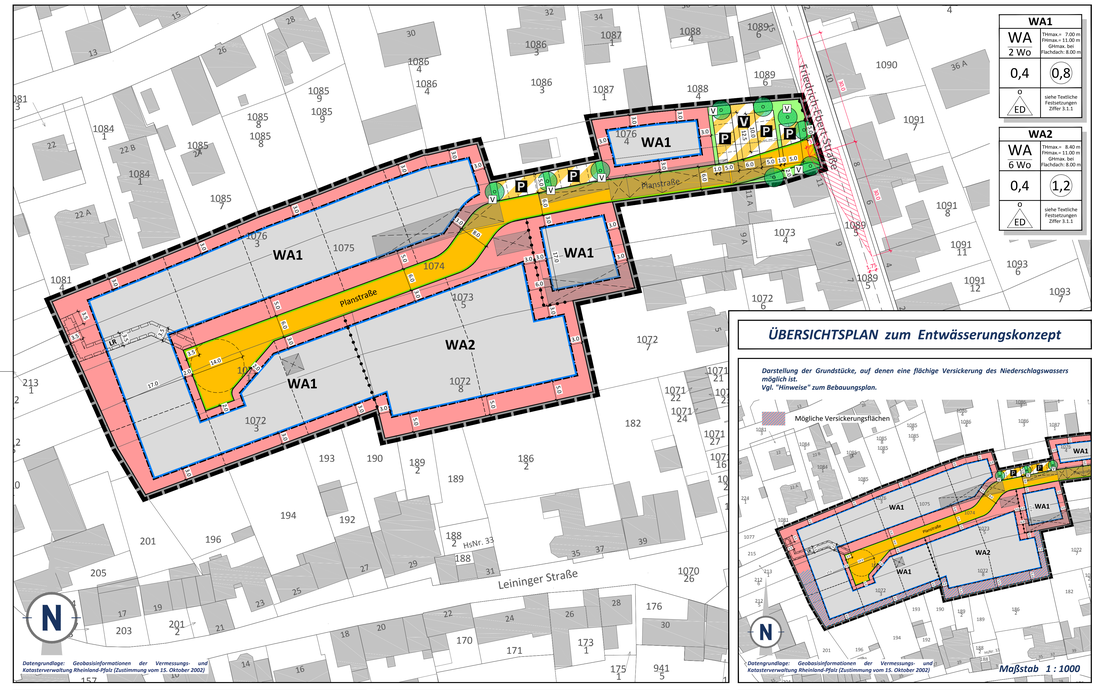
B E B A U U N G S P L A N

" LEININGER STRASSE / BURGSTRASSE ", ORTSGEMEINDE ENKENBACH - ALSENBORN



ÜBERSICHTSPLAN zum Entwässerungskonzept

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)

2 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)

0,4 — Grundflächenzahl GRZ als Dezimalzahl

0,8* — Geschoßflächenzahl GFZ als Dezimalzahl

THmax. — Maximale Traufhöhe

FHmax. — Maximale Firsthöhe

GHmax. — Maximale Gebäudehöhe, bei Gebäuden mit Flachdach

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

o — Offene Bauweise

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsschablone*

Art der baulichen Nutzung Anzahl der Wohneinheiten	Maximale Traufhöhe Maximale Firsthöhe Maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser	Dachform

WA / 2 Wo — THmax. = 8,40 m, FHmax.= 11,00 m, GHmax. bei Flachdach: 8,00 m — 0,4 — 0,8 — o — ED — siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 3.1.1

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

U — Zweckbestimmung: 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

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!)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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)

LR — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zugunsten der Versorgungsträger

12.0 — Maßangaben in Meter

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Freizuhaltendes Sichtfeld

Abzureißendes Gebäude

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

Hauptgebäude/Nebengebäude

Grundstücksgrenze

1072/7 — Flurstücksnummer

* Alle in der Legende angegebenen Zahlenwerte sind beispielhaft!

STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	m²	ha	%
Fläche des Geltungsbereichs	9.550	0,96	100,00
Bauliche gesamt	7.785	0,78	81,52
Allgemeine Wohngebiete	7.785	0,78	81,52
Öffentliche Verkehrsflächen gesamt	1.765	0,18	18,48
Straßenverkehrsflächen	1.250	0,12	13,09
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	355	0,04	3,72
Verkehrsbegleitgrün	160	0,02	1,67

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
- Anlagen für Verwaltungen

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 2 allgemein zulässig sind, sind nach §1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

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 von 0,1 der GRZ zulässig sind, sofern diese in wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (§§ 17, 20 BauNVO)

Die Obergrenzen der Geschossflächenzahl (GFZ) sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Die Obergrenzen der Anzahl der Wohneinheiten (WE) im „Allgemeinen Wohngebiet" werden im Planbereich (WA1) auf zwei und im Planbereich (WA2) auf maximal sechs Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.

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

1.2.4.1 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.

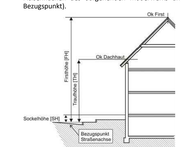
1.2.4.2 Firsthöhen / Gebäudehöhen:

Die Firsthöhe wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag bzw. als Höchstmaß im (WA1) und im (WA2) auf 11 m festgesetzt.
Die Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach und Pultdach bis 15° Neigung wird auf 8,00m 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 darf mit untergeordneten Bauteilen wie Schornsteinen oder Antennen überschritten werden.

1.2.4.3 Traufhöhen:

Die Traufhöhe wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag im Planbereich (WA1) auf 7,00 m und im Planbereich (WA2) auf 8,40 m 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.



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

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

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

In den als allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Flächen WA 1 und WA 2 gilt die offene Bauweise. Gemäß Planeinschrieb sind hier ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.3.2 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.

1.3.3 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 innerhalb vorder- und rückwärtiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

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

Sichtdreiecke
Für das „Allgemeine Wohngebiet" wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
Innerhalb der in der Planzeichnung in den Einmündungsbereichen festgesetzten Sichtdreiecke zur Friedrich-Ebert-Straße hin 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)

Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplatzfläche", sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.6 Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB)

1.6.1 Öffentliche Grünfläche ÖG

Entsprechend der Planzeichnung wird innerhalb des Geltungsbereiches eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

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

1.7.1 Schutz des Bodens

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

1.7.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Fällen / Roden von Gehölzen
Fällungen / Rodungen dürfen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28. / 29.2. 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 in der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz potenziell betroffener europäischer Vogelarten sowie die Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzung von Laubhochstämmen, Aufhängen von 5 Nistkästen) sind hinsichtlich ihrer zeitlichen und technischen Ausführung zu beachten. (siehe auch „Hinweise")

1.7.3 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 (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä.) Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden.

1.7.4 Baumpflanzungen im Bereich öffentlicher Parkplätze

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Parkplätze und der Fläche für Verkehrsbegleitgrün sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung hochstämmige Laubbäume vorzugsweise aus beiliegender Empfehlungsliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 4 qm offenzuhalten und vor Verdichtung zu schützen.

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

1.8.1 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.

1.8.2 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.

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.

1.9 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.

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 mit Flachdach, Satteldach, Krüppelwalmdach, Mansarddach, Walmdach, Zeltdach und versetztem Pultdach zulässig.
Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt
bei Pultdächern: 10° - 38°
bei sonstigen Dachformen: 0° - 45°
Der Nebenfirst von Gauben und Zwerchhäusern muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Sattel- Krüppelwalm- Walm- versetztes Pultdach

Zelt- Flach- (begrünt) Pult-

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 Gefälle unter 15° müssen 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. 1,20 m zulässig.
Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Sträuchreihen 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 Müllsammelanlagen

Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich sind sichtgeschützt zu gestalten.

3.2 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 einen neu herzustellenden Regenwasserkanal in der Fr. Ebert Str. vorgesehen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt zum vorhandenen Kanal in der Fr. Ebert Str.

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. In Ergänzung der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist ein Lageplan vorhanden, in dem die Grundstücksbereiche gekennzeichnet sind, auf denen neben der Retention in Zisternen auch eine flächige Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers möglich ist.

Werden Retentionszisternen vorgesehen, ist in Abhängigkeit von der versiegelten Fläche auf dem Grundstück ein Retentionsvolumen in Höhe von 5 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 Regenwasserkanal ab. Eine Kombination aus Regenrückhaltung und Regenwassernutzung ist möglich. Der Tank hierfür kann je nach Bedarf entsprechend größer gewählt werden. So kann neben dem benötigten Rückhaltevolumen auch ein Teil des Regenwassers genutzt werden. Die Installation einer Retentionszisterne kann somit zu einer nachhaltigen Kostenentlastung führen, denn neben der Pflanzenbewässerung kann der Einsatz einer Retentionszisterne auch im häuslichen Bereich „Grauwasser" einen Großteil an Trinkwasser einsparen.

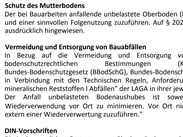


Abbildung: Schemaskizze einer Retentionszisterne (Drosselabfluss im Freispiegelgefälle)

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 Mindestfüllstand 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 5 m³ Rückhaltevolumen mit 0,6 l/s Drosselabfluss
Bei 200 m² befestigter Fläche 10 m³ Rückhaltevolumen mit 0,12 l/s Drosselabfluss
Bei 300 m² befestigter Fläche 15 m³ Rückhaltevolumen mit 0,18 l/s Drosselabfluss
Bei 400 m² befestigter Fläche 20 m³ Rückhaltevolumen mit 0,24 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 in Teilbereichen relativ dicht angrenzender Bebauung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf Privatgrundstücken nur innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Bereiche vorgenommen werden soll. Die Anlage von privaten Rückhaltemulden / Gartenteichen in den übrigen Bereichen soll nur mit Abdichtung und einem Überlauf an die Oberflächenwasserkanalisation erfolgen.

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 begrünten Flächen und die Art ihrer Begrünung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

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.

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 / 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, plansmäßig 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.