

ORTSGEMEINDE Enkenbach-Alsenborn

Ortsteil Alsenborn

Bebauungsplan „Wohnpark Kinderlehre, 1. Änderung“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)



Textliche Festsetzungen

Stand: 04.04.2018

*Satzungsexemplar
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB*

Erstellt durch 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), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994, §§ 12 und 67 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), letzte berücksichtigte Änderung: § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG -**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: § 119 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht geändert, § 25 b eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

- **Landesstraßengesetz** (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), § 32 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), §§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-1 vom Juli 2016
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503)
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)
- **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

Anmerkung:

Im Rahmen der 1. Änderung werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnpark Kinderlehre“ im Wesentlichen übernommen.

Die Änderungen des Bebauungsplanes (Änderung der überbaubaren Fläche im Änderungsbereich, sowie die Klarstellung der Zulässigkeit der Dächer für Garagen und Nebenanlagen) sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan „Wohnpark Kinderlehre, 1. Änderung“ dokumentiert.

Im Zuge der redaktionellen Überarbeitung werden die erforderlichen Änderungen kursiv (für schwarz-Weiß-Ausdruck) und rot gedruckt.

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

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

1.2 Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe). Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in dem Wohngebiet nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

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

2.1 Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist im gesamten WA-Gebiet mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die maximale Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf 50 von Hundert beschränkt.

2.2 Trauf- und Firsthöhen

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) wird in dem mit N1 gekennzeichneten Bereich mit max. 6,50 m und die Firsthöhe (FH) mit max. 10,00 m festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante Fertigdecke der jeweils angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen im Mittel der Gebäudelänge / Gebäudetiefe (vgl. auch Systemskizze / Nutzungsschablonen im Planteil).

2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den mit N 1 festgesetzten Bereich Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig sind.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

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

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstraße wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt, die Bautiefe – Abstand der hinteren Baugrenze zur vorderen Baugrenze ist ebenfalls gemäß Planeintrag festgesetzt.

5. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze (ST) und Garagen (GA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig, Garagen und Stellplätze sind darüber hinaus auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im rückwärtigen Grundstücksbereich (über die hintere Baugrenze hinaus). Überdachte Stellplätze und Garagen müssen zu den sie erschließenden Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens fünf Metern einhalten. Vor Garagen mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ist ein zusätzlicher Stellplatz zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen haben Garagen und überdachte Carports einen seitlichen Abstand von einem Meter einzuhalten. Die Zahl der Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken wird auf mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie hinter der festgesetzten rückwärtigen Baugrenze im straßenabgewandten Gartenbereich bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 12 m² zulässig. Zusätzlich sind bei Gebäuden ohne bzw. mit Teilunterkellerung ausnahmsweise Kellerersatzräume bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m² zulässig, sofern diese eine bauliche Einheit mit Garagen oder Carports bilden, auch auf den nichtüberbaubaren Flächen zulässig.

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

Für die geplanten Erschließungsstraßen und die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich, hat

die Herstellung der Straßenverkehrsfläche im „Mischprofil“ zu erfolgen. Der Ausbau im Mischprofil bedeutet, dass ein einheitlicher, niveaugleicher Ausbau durch farbliche Hervorhebung der Gehwegbereiche vorzunehmen ist. Die innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ können im Rahmen der Ausführungsplanung den örtlichen Verhältnissen, hinsichtlich der Lage/ Ausrichtung angepasst werden.

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

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden. Die Ableitung von Niederschlagswässern ist auch oberflächennah über Mulden / Gräben zulässig.

Details zur Ausführung und Koordinierung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in den noch zu schließenden städtebaulichen Verträgen über die Gebietserschließung zu regeln.

9. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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.

9.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Die an der nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern fachgerecht zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die festgesetzten Flächen an den Grundstücksgrenzen der nördlichen Bauplatzflächen sind mit einer zweireihigen Gehölzpflanzung aus standortheimischen Sträuchern und kleinkronigen Laubbäumen gem. Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind versetzt mit einem Abstand von 1,5 m vorzunehmen.

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

Die in der Planurkunde festgesetzten Einzelstandorte sind mit Einzelbäumen aus u.a. Pflanzliste zu bepflanzen. Es ist nur eine Baumart auszuwählen. Die Verwendung von Kultivaren ist statthaft.

9.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Bäume der im Plan festgesetzten Standorte zur Erhaltung von Bäumen, sind dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Für ggf. entfallende Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzusehen; u.U. auch an anderer Stelle im Grundstück.

9.4 Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 6 LBauO)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen; es sind vorzugsweise Bäume und Gehölze aus u.a. Pflanzliste auszuwählen. Die Verwendung von Kultivaren ist statthaft. Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden. Auf jedem Grundstück ist pro 200 m² versiegelter Fläche ein Laub-(Obst) Baum anzupflanzen. Es sind vorzugsweise Bäume aus u.a. Pflanzliste auszuwählen. Die Verwendung von Kultivaren ist statthaft.

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

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

9.6 Freihaltung des Schutzstreifens (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist auch die Errichtung von sonstigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen unzulässig. Ebenso sind die Errichtung von Stützmauern, sowie Aufschüttungen und die Nutzung als Lagerflächen unzulässig.

10. Maßnahmen der Abwasserbewirtschaftung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 2 LWG)

Das anfallende Schmutzwasser ist über die in der angrenzenden Straßenverkehrsfläche Kinderlehre gelegene bestehende öffentliche Kanalisation zur Kläranlage abzuleiten. Das auf Straßen, Wegen und Plätzen anfallende Oberflächenwasser ist oberflächennah dem nördlich gelegen Bach zuzuleiten. Die nichtbehandlungsbedürftigen Oberflächenwässer von Dachflächen und sonstigen privaten abflusswirksamen Flächen sind auf den Grundstücken zurückzuhalten. Bei Zisternen ist eine regelmäßige Entleerung zu gewährleisten. Grundsätzlich ist eine Kombination verschiedener Rückhalteanlagen zulässig. Die Notüberläufe aus den Rückhalteanlagen sind an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen. Auf den privaten Grundstücken ist ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche herzustellen und nachzuweisen. Eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist unzulässig.

11. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

„Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Zur Sicherung der geplanten wohnbaulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen ist im Sinne eines aktiven Lärmschutzes außerhalb des Geltungsbereiches (zwischen der bestehenden Tribüne und der bestehenden Bebauung des Vereinsheimes des SV Alsenborn südlich des Plangebietes) die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer

Höhe von mindestens 3,0 m Höhe vorzusehen. Die Errichtung der Schallschutzwand hat den baulichen Lückenschluss zwischen den Bestandsgebäuden (Tribüne und Vereinsheim) und somit auch den erforderlichen Lärmschutz dauerhaft sicherzustellen. Die Errichtung der Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3,0 m, gemessen vom Fußpunkt der Tribüne, ist spätestens zum Abnahmeterrmin der Erschließungsanlagen herzustellen und in den Abnahmeumfang der Erschließungsanlagen des geplanten Wohngebietes zu integrieren. Eine bauliche Nutzung der ausgewiesenen WA-Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB solange unzulässig, bis das Protokoll der mängelfreien Abnahme der Erschließungsanlagen für das Baugebiet „Wohnpark Kinderlehre“, inkl. der Lärmschutzwand, vorliegt.

Neben den aktiven Lärmschutzmaßnahmen sind in Ergänzung auch sog. passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. Dies betrifft die östlichen Bauplatzflächen und die Bauflächen, die direkt an die Straße Kinderlehre angrenzen. Für Gebäude, die auf den vorgenannten Flächen errichtet werden sollen, ist eine Grundrissanordnung der Art vorzunehmen, dass die zum dauerhaften Aufenthalt geeigneten Räume und Schlafzimmer möglichst von der Geräuschquelle abgewandt anzuordnen sind. Diese Räume sind durch technische Vorkehrungen z. B. den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 (nach VDI-Richtlinie 2719) zu schützen.

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

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

1.1 Dächer

Dächer sind symmetrisch gleich geneigt auszubilden, daher sind Dächer als Sattel-, Pult- oder Zeltdächer grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auszubilden. Bei Pultdächern darf die Summe von Traufhöhe und Wandhöhe der Pultseite die festgesetzte Firsthöhe über dem Bezugspunkt nicht überschreiten

Für das gesamte Plangebiet *sind für die Hauptgebäude* Sattel- Zelt- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10°-45° zulässig. *Für Garagen und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachformen, insbesondere Flachdächer zulässig.*

Für die Dacheindeckungen sind stark reflektierende Materialien unzulässig; zulässig sind erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie.

1.2 Dachgauben und Zwerchhäuser

Dachgauben dürfen als Einzelgauben 40% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei zwei oder mehr Gauben ist die Summe der Gaubenlänge auf max. die Hälfte der Gebäudelänge beschränkt, der Abstand zwischen den Gauben und zu den Ortgängen 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 bis maximal 1/3 der Baukörperlänge zulässig.

1.3 Fassaden

Für die Außenwände sind natürliche Materialien zulässig. Verkleidungen mit glasiertem Material, Kunstschiefer, Kunststoffen (PVC) und Faserzementplatten /-Material sind unzulässig.

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Pflanzen (siehe Pflanzliste) landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

3. Einfriedungen

Entlang der Erschließungsstraßen sind lebende Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe zulässig (siehe Pflanzliste). Gemauerte Einfriedungen sind nur dann zulässig, wenn sie als Sichtmauerwerk ausgeführt werden. Zäune sind nur als Holzzäune zulässig, Metallgitterstäbe nur dann, wenn sie ummantelt sind. Bei aufgesetzten Zaunanlagen wird die Sockelhöhe auf 0,15 m begrenzt.

4. Müllsammelanlagen

Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich sind sichtgeschützt zu gestalten.

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. Hecken und Einfriedungen aus fremdländischen Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypressen usw.) sind zu vermeiden.
5. Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
6. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem.
7. Zur Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken werden Zisternen mit ganzjährigem Verbraucher empfohlen. Notüberläufe können auch an die öffentlichen Einrichtungen der Oberflächenentwässerung angeschlossen werden.
8. Die Errichtung von Versickerungsanlagen ist im Bereich der Altablagerung nicht möglich. Da das Vorhandensein von Schadstoffen im Untergrund nicht gänzlich auszuschließen ist, wäre bei einer gezielten Versickerung durch hierbei forcierte Elutionsvorgänge eine Verschleppung möglicher Kontaminanten zu besorgen.
9. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.
10. In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand wird empfohlen auf eine Unterkellerung zu verzichten, sollte dennoch eine Unterkellerung erfolgen, ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.
11. 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.

12. Die Vernässung angrenzender Gebäude muss ausgeschlossen werden.
13. Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
14. Die Ableitung von Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht erlaubt.
15. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen.
16. Zu dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, in welchem auch insbesondere Geländeänderungen dargestellt sind.
17. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" und auf die DIN 18115, Blatt 2, "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", wird ausdrücklich hingewiesen.
18. Der bei Baumaßnahmen 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.
19. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
20. Die im Zuge der geplanten Maßnahmen auf der Fläche erforderlich werdenden Arbeiten (Aushub- und Gründungsarbeiten) sind durch ein qualifiziertes Fachbüro überwachen und dokumentieren zu lassen. Die Dokumentation (Erläuterungsbericht der durchgeführten Maßnahmen, Entsorgungsnachweise, aussagekräftige Planunterlagen) ist nach Abschluss der Arbeiten bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), Regionalstelle Kaiserslautern zur Fortschreibung der bodenschutzrechtlichen Kataster vorzulegen.
21. Die bei der Maßnahme anfallenden mineralischen und nicht mineralischen Abfälle (z.B. Straßenaufbruch, Bauschutt und Erdaushub) sind ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen. Bei der Behandlung der anfallenden Abfälle sind das Verwertungsgebot nach § 7 Abs. 2 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen

Abfällen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Organoleptisch auffallende Bodenmassen, auftretende Bauschuttanteile sowie Abfall- und Störstoffe sind zu separieren und getrennt zu entsorgen.

Zudem wird auf die in Rheinland-Pfalz im Juli 2007 eingeführten ALEX Infoblätter 24, 25 und 26 des Arbeitskreises „§ 12 BBodSchV“ verwiesen. Die darin enthaltenen 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.

22. Die überlassungspflichtigen Abfälle sind über den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu entsorgen. Die gefährlichen Abfälle (z. B. Baustellenabfälle mit Schadstoffverunreinigungen) sind entsprechend der Nachweisverordnung zu entsorgen und der SAM anzudienen.
23. Zeigen sich bei der Baumaßnahme andere als die erwarteten Verhältnisse (Bodenverunreinigungen, unerwartete Abfälle etc.) ist die SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise in Kenntnis zu setzen. Ggf. ist die Maßnahme einzustellen und die Baustelle zu sichern.
24. Die Bereitstellung überschüssiger Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.
25. Bei einer sensiblen Nutzung des Grundstückes z. B. als Kinderspielplatz oder Garten mit Obst- oder Gemüseanbau wird für die oberen 35-60 cm ein Bodenaustausch oder die Abdeckung des Ablagerungskörpers mit nicht belastetem Boden in entsprechender Mächtigkeit sowie ggf. die Einbringung einer Grabsperre (z. B. Geotextil) empfohlen.
26. Der Schutzstreifen ist von Bebauung freizuhalten. Auch während der Bautätigkeiten ist der Schutzstreifen nicht als Lager oder Abstellfläche zu nutzen.
27. Auf das Vorkommen von Radon mit niedrigem bzw. mäßigem Potenzial wird hingewiesen. Daher werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich kritische Werte festgestellt, sind diese der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde zu melden und es wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude zu verhindern.

28. Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden.- Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.
29. 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.

30. **Artenliste Bepflanzung**

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

Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung	
Mindestgröße:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume einschließlich Schalenobst	

Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung	
Mindestgröße:	Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm Stammbüsche, 3 x v., StU 12 - 14 cm
Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenauswahl der Strauch- und Heckenpflanzungen	
Mindestgröße:	2x verpflanzt, 3-5 Tr. Höhe: 60 - 100 cm
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball