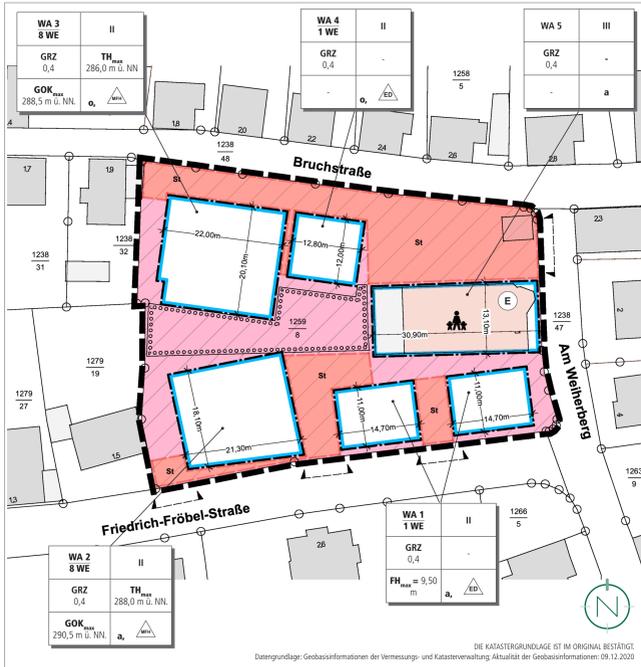


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die Katastergrundlage ist im Original bestmöglicht. Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung; Aktualität der Geobasisinformationen: 08.12.2020

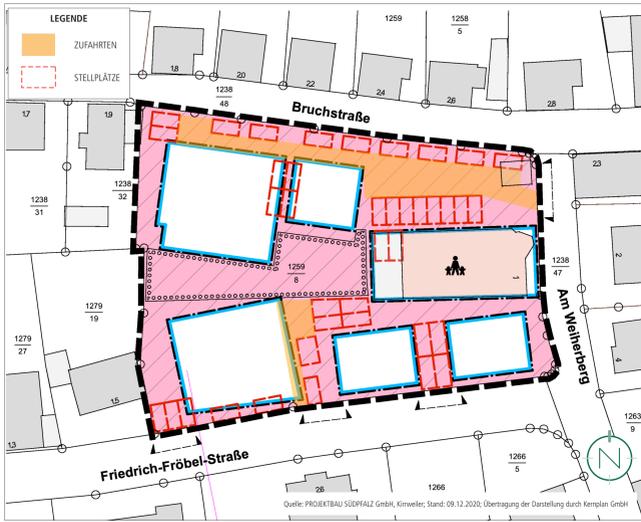
# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH** (§ 9 ABS. 7 BAUGB) WA
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA 1 - 5)** (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUGB)
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: MAXIMALE TRAUFHÖHE** (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO) TH<sub>max.</sub>
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: MAXIMALE FIRSHÖHE** (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO) FH<sub>max.</sub>
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: MAXIMALE GEBÄUDEBERKANTE** (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO) GOK<sub>max.</sub>
- GRZ 0,4** (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS** (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 30 BAUNVO) II
- OFFENE BAUWEISE** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO) o
- ABWEICHENDE BAUWEISE** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO) a
- BAUWEISE / HAUSFORM; HIER: EINZELHÄUSER, DOPPELHÄUSER** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO) ED
- BAUWEISE / HAUSFORM; HIER: MEHRFAMILIENHAUS** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO) AH
- BAUGRENZE** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO) —
- STELLPLATZ- UND VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB) St
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN JE WOHNGBÄUDE** (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB) 1 WE
- ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: ZUFAHRTSBEREICHE STELLPLÄTZE** (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB) —
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB) E
- ERHALTENSWEERTES GEBÄUDE** (§ 172 ABS. 1 BAUGB) E

Baugetät	Zahl der Vollgeschosse
Wohngebäude	max. Traufhöhe
Grundflächenzahl	max. Traufhöhe
max. Gebäudeoberkante bzw. max. Firsthöhe	Baumass Hausform

## ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

# ÜBERSICHT STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN



Quelle: PROJEKTBAU SÜDPALZ GmbH, Kimmelre, Stand: 09.12.2020; Übertragung der Darstellung durch Kernplan GmbH

# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 1-14 BAUNVO  
**ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA 1 - 5)**  
zulässig sind:  
ausnahmsweise zulässig sind:  
unzulässig sind:
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO
- 2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN** GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO
- 2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL** GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.

Gem. § 4 BauNVO

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sowie gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

- 2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN** GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sind die maßgebenden oberen Bezugspunkte der Höhe für die baulichen und sonstigen Anlagen die maximale Traufhöhe (TH) sowie die maximale Gebäudeoberkante (GOK).

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist der maßgebende obere Bezugspunkt der Höhe für die baulichen und sonstigen Anlagen die maximale Firsthöhe (FH).

Die maßgebenden oberen Bezugspunkte können den Nutzungsschablonen entnommen werden.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

Die maximale Gebäudeoberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule/Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig.

Siehe Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 5) auf 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ bezieht sich ausdrücklich auf das gesamte Plangebiet und nicht nur auf die durch Pelschnur gebildeten Teilbereiche.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Siehe Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

Siehe Plan.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 3 und WA 4 wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA 1, WA 2 und WA 5) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO darf der Grenzabstand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterschritten werden. Die Länge der Baukörper darf 50 m nicht überschreiten.

Im Bereich des WA 1, WA 2 und WA 5 können die Abstandsflächen, unter Einhaltung der Vorgaben der LBAU, auf der Straßenverkehrsfläche nachgewiesen werden.

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch Festsetzung von Baugrenzen bestimm. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugbiet gelegenen Grundstücke oder des Baugbietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (siehe zu den Stellplätzen nachfolgende Festsetzung).

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Garageneinfahrten sind mindestens 5,50 m freizuhalten.

Zwischen der westlichen Grenze des WA 2 und der benachbarten Bebauung der Friedrich-Fröbel-Straße Nr.15 existiert eine Baulast. Im Bereich der mit der Baulast belasteten Fläche sind keine hochbaulichen Anlagen (z. B. Garagen, Carports) zulässig.

Stellplätze und die Verkehrsflächen zu diesen sind auch in den festgesetzten Stellplatz- und Verkehrsflächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 4 ist je Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 ist je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

Siehe Plan.

An den im Plan durch Symbol gekennzeichneten Stellen im Bereich der Straße „Am Weiberberg“ und der Friedrich-Fröbel-Straße werden die Zufahrten zu den Stellplätzen festgesetzt. Zufahrten von der Bruchstraße sind nicht zulässig.

Das Gebäude des ehemaligen Kinderhortes sollte vor dem geplanten Umbau erneut auf konkreten Besitz naturschutzrechtlich geschützter Arten geprüft werden, um sicherzustellen, dass sich nicht zwisehenzeitlich relevante Arten angesiedelt haben.

Zum Ausgleich der entfernten Trauerweiden sind in der Quartiersmitte im Bereich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Ersatzpflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Bäumen vorzunehmen. Die Pflanzqualität der Bäume wird wie folgt vorgegeben: 3xv, StU 12 - 14 cm.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zudem als begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild zu erreichen. Zur Eingrünung ist je 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm / Stammstück zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der Erhalt der vorhandenen Bäume kann angerechnet werden.

Für die Hochstämme sind folgende Arten zu verwenden (Vorschlagsliste):

- Hainbuche (Carpinus betulus),
- Stiel-/Trauben-Eiche (Quercus robur/petraea),
- Buche (Fagus sylvatica)
- Vogelkirsche (Prunus avium),
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia),
- Winter/Sommerlinde (Tilia cordata/platyphyllos)
- Traubenkirsche (Prunus padus),
- Walnuss (Juglans regia),
- Ahorn (Acer pseudoplatanus/platanoides/campes-tre)

Hochstämme Obstbäume: Der Verband der Gartenbauvereine Saarland-Rheinland-Pfalz e.V. hat auf seiner Internetseite eine Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten veröffentlicht.

Obstbäume sind daneben ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2003) beschrieben. Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verjüngt, mindestens 16-18 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1m Höhe.

Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzruben und Wurzelraumvernetzung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010) sowie die Gütebestimmungen für Baumschulflächen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.

- 10. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES** GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

## FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LWG UND LBAU)

**Abwasserbeseitigung** (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57-63 Landeswassergesetz)

- Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.
- Das Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten und wird von dort zur Kläranlage Hochspeyer geleitet, wo es vor der Einleitung in den Hochspeyerbach gereinigt wird.
- Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.
- Das anfallende Oberflächenwasser ist in einer Zisterne zurückzufalten, zu nutzen und der Überlauf gestrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.
- Für die Abwassererhaltung in Hochspeyer bestehen Ausführungsstandards, die bei dieser Erschließung eingehalten werden müssen.
- Das Entwässerungskonzept ist mit den Verbandsgemeinden abzustimmen.

**Örtliche Bauvorschriften** (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBAU i.V. m. § 47 LBAU)

- Als Dachform sind Sattel-, Zelt- und Walmächer zulässig.
- Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig.
- Dacheindeckungen in glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig.
- Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien.
- Fassaden und Dachflächen der Wohngebäude können zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas begrünt werden.
- Böschungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb des Plangebietes nur dort zulässig, wo sie zur Geländesicherung oder Terrassierung erforderlich sind. Sie sind bis zu einer maximalen Höhe von 5,00 m bezogen auf das Niveau der Bruchstraße zulässig.
- Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Privatgrundstück zu errichten.
- Sonstiges: Abfallbehälter sind entweder in Schränken einzubauen oder sichtiggeschützt aufzustellen.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

**Erhaltenswertes Gebäude**

Das Gebäude des ehemaligen Kinderhortes ist zu erhalten.

## HINWEISE

- Der Bebauungsplan „Wohnpark Am Weiberberg“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BmSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzmietpflanzungen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein verunreinigtes Wasser in den Oberflächenabflüssen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.
- Das Plangebiet wird von einer alten, verlugten Sandsteinmauer durchzogen. Diese sollte nach Möglichkeit erhalten bleiben. Dort, wo ein Erhalt nicht möglich ist, regt die untere Naturschutzbehörde an, frühzeitig über eine, auch naturschutzfachlich sinnvolle Verwendung der Steine Überlegungen anzustellen. Beispielsweise könnte sich ein Neuaufbau einer oder mehrerer unverlurter Trockenmauern im oder auch außerhalb des Gebietes anbieten.
- Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i.V.m. der DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen. Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 (Fußbodenhöhe <= 7 m über der mittleren Geländeoberfläche) können (tragbare) Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen. Die Aufstellflächen müssen frei von Hindernissen jeglicher Art, jederzeit begehbar und standsicher sein. Einer Rettungshöhe > 8 m über Geländeoberfläche in jedem Geschoss (auch der nicht Vollgeschosse) von Nutzungseinheiten bedarf der gesonderten Abstimmung. Eine Anleiterbarkeit kann nicht vorausgesetzt werden.
- Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW WA05 ist der Löscharbeitsbedarf mit mindestens 48 m³/m über die Dauer von 2 Stunden anzusetzen. Die Abstände zwischen zwei Hydranten dürfen 140 m (Laufänge) nicht überschreiten.
- 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) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archaische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Der zuständige Hinweis ermittelnde Sachverständige bzw. Sachverständige entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- Sollten archaische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archaischen Forschung entsprechend durchgeführt werden 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.
- Die Direktion Landesarchäologie ist an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannt Fundstellen in Erscheinung treten können.
- Im Plangebiet können sich zudem bisher nicht bekannte Kleindenkmale (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planerinnen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
- Nordwestlich des Plangebietes befindet sich mit einem ehem. Beständelager ein Element des Flächendenkmals Westwall in der Umgebung. Bei Bodeneingriffen ist daher auf mögliche Bodenfunde (bauliche Anlagen und militärische Fundgegenstände) zu achten. Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese ihre Befundergebnisse der Denkmalbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundgegenstände sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalbehörde durchzuführen. Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.
- Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz weist daraufhin, dass der beantragte Umfang der Gewässerunterhaltung einhalten ist. Sofern sich durch Mehrverlegung Änderungen des beantragten Benutzungsumfanges an den Einleitstellen ergeben, sind diese mit der zuständigen Oben Wasserbehörde, der Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kaiserslautern, abzustimmen. Für einen Mehrabfluss würde in dem laufenden Wasserrechtsverfahren (Einleiterlaubnis) der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn voraussichtlich ein Ausgleich der Wasserführung gem. § 28 Landeswassergesetz erforderlich werden. Ein teilweises Anrechnen der geplanten Zisternenvolumen ist möglich, wenn eine dauerhafte Entnahme (bspw. Brauchwasserentzug) vorgeschrieben wird. Für die Zisternenvolumen sollten 50 pro m² versiegelter Fläche angesetzt werden. Im Hinblick auf die hydraulisch schwierige Situation in der Ortsgemeinde Hochspeyer sollte mittels zusätzlicher Maßnahmen (bspw. Gründächer, versickerungsfähige Befestigungen der Oberflächen) versucht werden, das Niederschlagswasser vor Ort zu bewirtschaften.
- Ahorn (Acer pseudoplatanus/platanoides/campes-tre)

Zum Ausgleich der entfernten Trauerweiden sind in der Quartiersmitte im Bereich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Ersatzpflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Bäumen vorzunehmen. Die Pflanzqualität der Bäume wird wie folgt vorgegeben: 3xv, StU 12 - 14 cm.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zudem als begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild zu erreichen. Zur Eingrünung ist je 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm / Stammstück zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der Erhalt der vorhandenen Bäume kann angerechnet werden.

Für die Hochstämme sind folgende Arten zu verwenden (Vorschlagsliste):

- Hainbuche (Carpinus betulus),
- Stiel-/Trauben-Eiche (Quercus robur/petraea),
- Buche (Fagus sylvatica)
- Vogelkirsche (Prunus avium),
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia),
- Winter/Sommerlinde (Tilia cordata/platyphyllos)
- Traubenkirsche (Prunus padus),
- Walnuss (Juglans regia),
- Ahorn (Acer pseudoplatanus/platanoides/campes-tre)

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) (Satzung).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) (Satzung).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) (Satzung).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juni 2021 (BGBl. I S. 1295) (Satzung).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) (Satzung).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 297) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728) (Satzung).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAU) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2021 (GVBl. S. 66) (Satzung).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Landesbodenschutzgesetz (LBoDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719) (Satzung).

Anregungen erfolgte durch den Ortsgemeinderat am 17.11.2021. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Hochspeyer hat am 09.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 09.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan „Wohnpark Am Weiberberg“ wird gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Hochspeyer hat in seiner Sitzung am 25.05.2021 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Wohnpark Am Weiberberg“ beschlossen (§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 17.06.2021 bis einschließlich 19.07.2021 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 09.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 09.06.2021 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 19.07.2021 zur Stellungnahme eingeräumt.

Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Hochspeyer hat am 25.05.2021 die Einleitung des Verfahrens zur Erstellung des Bebauungsplanes „Wohnpark Am Weiberberg“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Hochspeyer hat am 17.11.2021 den Bebauungsplan „Wohnpark Am Weiberberg“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Bebauungsplan „Wohnpark Am Weiberberg“ wird hiermit als Satzung aufgestellt.

Anregungen erfolgte durch den Ortsgemeinderat am 17.11.2021. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Hochspeyer hat am 09.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 09.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan „Wohnpark Am Weiberberg“ wird gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Hochspeyer hat in seiner Sitzung am 25.05.2021 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Wohnpark Am Weiberberg“ beschlossen (§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 17.06.2021 bis einschließlich 19.07.2021 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 09.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 09.06.2021 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 19.07.2021 zur Stellungnahme eingeräumt.

Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und

Hochspeyer, den \_\_\_\_\_

Der Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Entschend der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) hingewiesen worden.

- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Wohnpark Am Weiberberg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hochspeyer, den \_\_\_\_\_

Der Ortsbürgermeister

## Wohnpark Am Weiberberg

Bebauungsplan in der Verbandsgemeinde Enken