



Bebauungsplan "Schlossbergblick" (1. Bauabschnitt) in der Gemeinde Neuhemsbach Kreis Kaiserslautern

Textliche Festsetzungen



Entwurf

Februar 2013



Textliche Festsetzungen

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der Textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Neuhemsbach war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Neuhemsbach,

den _____

Armin Obenauer
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen
Telefon: 0 63 61.91 90
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen,

im Februar 2013

(Stempel)

(Unterschrift)

Beschlüsse/Verfahren:

Bestätigung Entwurf: 12.09.2012
Satzungsbeschluss: 06.02.2013



I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 6 BauNVO)

Für die Plangebiete wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Bereich **WA (allgemeines Wohngebiet)** richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Allgemein zulässige Schank- und Speisewirtschaften werden nicht zugelassen. Ausnahmsweise zugelassen werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen.

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

(X steht für die Bezugsstraßen A bis E gemäß Planeintrag)

	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse
WA 1	0,4	0,8	II
WA 2	0,4	0,8	II
WA 3	0,4	0,8	II
WA 4	0,4	0,8	II

Im Wohngebiet (WA) sind maximal zweigeschossige Gebäude zulässig.



Textliche Festsetzungen

Hinweis:

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Lagerflächen und ihren Zufahrten, Nebenanlage im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um bis zu 50 von 100 überschritten werden.

I.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
WA 1	offene	Einzel-, Doppelhäuser
WA 2	offene	Einzel-, Doppelhäuser
WA 3	offene	Einzel-, Doppelhäuser
WA 4	offene	Einzel-, Doppelhäuser

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

I.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt.



I.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bauliche Anlagen gemäß § 2 LBauO sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, wie z. B. Müllsammelboxen, Teppichklopfstangen, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Terrassen, Schwimmbäder, Briefkastenanlagen etc.), Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen müssen einen Mindestabstand zu der angrenzenden Straße von 3,0 m, die Garagenausfahrten einen Mindestabstand zur Straße von 5,0 m einhalten.

I.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

I.7 Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Wohngebiete (WA1 - WA4) wird die Anzahl der privat genutzten Wohneinheiten/Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei begrenzt.

I.8 Mindestgröße der Grundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die Wohngebiete (WA1 bis WA4) wird eine Mindestgröße der Grundstücke bei Doppelhäusern mit 300 m² und bei Einzelhäusern mit 400 m² festgesetzt.

I.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Gemäß Abgrenzung in der Planzeichnung sind für die schutzbedürftigen Räume die zum Sportplatz orientiert sind, Schallschutzfenster der Klasse II gemäß DIN 4109 bei allen Wohngebäuden einzusetzen.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

II.1 Dächer

II.1.1 Dachform und -materialien

Die Dächer der Hauptgebäude in den Wohngebieten (WA1 bis WA4) sind als Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalm- oder versetztes Pultdach (maximales Versatzmaß = 2 m) auszuführen.

Dachbegrünung und Sonnenkollektoren (Fotovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen) auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 7 LBauO).

II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für die Wohngebiete (WA1 bis WA4) mit 17° bis 45° festgesetzt.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports in den Wohngebieten ist die zulässige Dachneigung auf 0° bis 45° festgesetzt.

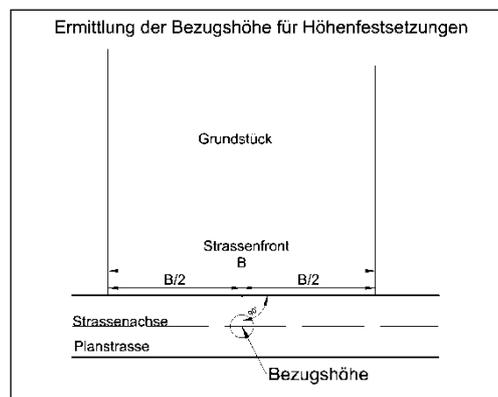
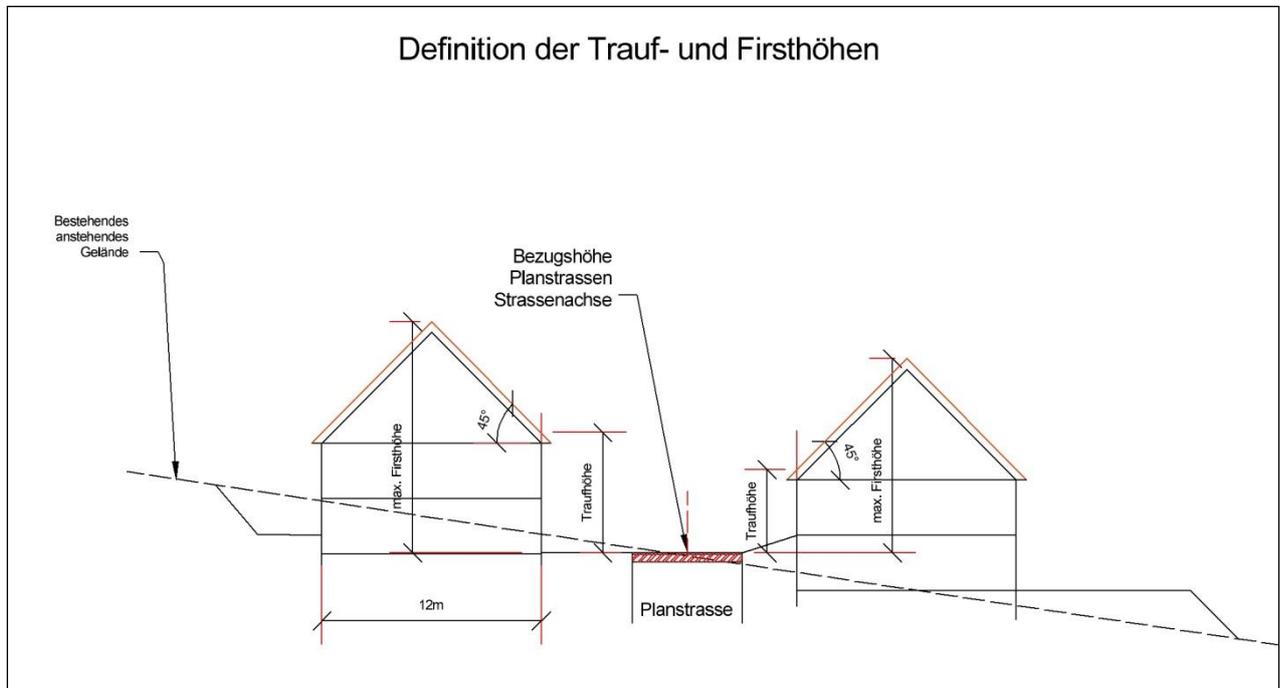
II.1.3 Kniestöcke, Trauf- und Firsthöhe, maximale Höhe baulicher Anlagen

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, gemessen von der Oberkante Geschossdecke (FFB) bis Oberkante Fußpfette, zulässig. Zwerghäuser und Dachaufbauten dürfen die Traufhöhen um bis zu 2,0 m überschreiten.

Gebiet	maximale Traufhöhe ($T_{h_{max}}$)	maximale Höhe bauliche Anlagen/Firsthöhe
WA 1	5,50 m	11,0 m
WA 2	6,0 m	11,50 m
WA 3	5,0 m	10,50 m
WA 4	7,50 m	13,0 m

Textliche Festsetzungen

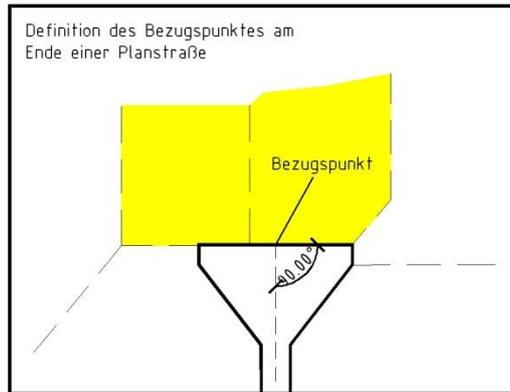
Beispielhafte Skizze zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen (Beispiel)



Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Traufhöhe, Firsthöhe und Höhe baulicher Anlagen gesteuert. Als Bezugshöhe ist immer die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (Planstraße A - E), gemessen in der Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes heranzuziehen (siehe Skizze).

Textliche Festsetzungen

In der Planzeichnung ist die Bezugsstraße durch die Buchstabenergänzung der Planstraße den einzelnen Baugebieten (z. B. WA 1D = WA1, Bezugsstraße D) zugeordnet.



Bei Grundstücken am Ende einer Stichstraße/Wendeanlage ist die Bezugshöhe am Schnittpunkt der Mittelachse mit dem Straßenende definiert. Bei Grundstücken, an denen die Grundstücksseite nicht komplett an die Planstraße angrenzt, ist der an der Planstraße angrenzende Teilabschnitt in der Mitte maßgeblich.

II.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind auf maximal 50 % der Gesamtlänge zulässig.

Zulässig sind Spitzgauben, Walmdachgauben und SchlepPGAuben.

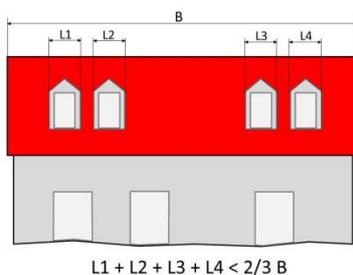


Bild 1: Schema Dachaufbauten



II.2 Materialien

Für die Außenwandflächen sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk und Holz zulässig.

Für Flächen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auch Glas und glasähnliche Materialien sowie Metall und Kunststoffe zulässig.

Für Dachrandeinfassung, Gaubeneinfassung sind auch nichtglänzende Metalle zulässig.

II.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig, außer sie sind aus besonderen technischen und umweltschützenden Gründen (z. B. für Lagerflächen bei umweltgefährdenden Stoffen) notwendig.

II.4 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind teilweise beidseitig der Planstraße Böschungen auf privaten Grundstücksflächen bis zu 1,50 m Höhe erforderlich. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen. Als Anhaltspunkt sind die größten geplanten Böschungen in der Planzeichnung dargestellt, kleinere Abweichungen durch die technische Ausführung sind aber immer möglich. An den Planstraßen, an denen keine Böschungen dargestellt sind, sind ebenfalls kleinere Böschungen möglich und ebenfalls zu dulden. Ebenfalls sind Mastfundamente für Straßenbeleuchtungen und Schilder im Grundstück zu dulden. § 126 BauGB gilt entsprechend.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m, gemessen vom natürlich anstehenden Gelände am höchsten Punkt der Abgrabung, zulässig.



II.5 Antennen und Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 LBauO)

Antennen:

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne und eine Satellitenanlage als Sammelanlage zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 6 LBauO). Sie sind der Farbe des Daches anzupassen.

Werbeanlagen:

In den Gebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 sind Werbeanlagen nur bis zu einer maximalen Größe von 1,0 m x 1,0 m (H x B) zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 1 LBauO) und dürfen eine Höhe von 2,0 m (bezogen auf anstehenden Boden) nicht überschreiten. Sie sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig.

II.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Straßenseite bis zu 1,0 m Höhe zulässig (Bezugshöhe Straßenrand).

Seitliche Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m, gemessen vom anstehenden Gelände, betragen.

II.7 Private Stellplätze

Gemäß § 45 LBauO in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24.07.2000 sind bei freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern 2 Stellplätze pro Wohnung zu errichten.



III. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

III.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

III.1.1 Maßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im **Bauabschnitt 1** folgende Maßnahmen vorgesehen:

Fläche Nr. 2

Auf der Maßnahmenfläche Nr. 2 sind unter Berücksichtigung der Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen drei Bäume (3 x v., mD) der Artenliste A oder B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren sind unter Berücksichtigung der Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen auf mindestens 150 m² Sträucher der Artenliste D mit einem Exemplar/2,25 m² als geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der verbleibenden Fläche ist eine naturnahe Wildblumenwiese (RSM 8.1 Biotopentwicklung mit Zugabe von Arten feuchtnasser Standorte) anzulegen.

Fläche Nr. 4

Auf der Maßnahmenfläche Nr. 4 sind unter Berücksichtigung der Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen drei Bäume (3 x v., mD) der Artenliste A oder B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren sind unter Berücksichtigung der Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen auf mindestens 200 m² Sträucher der Artenliste D mit einem Exemplar/2,25 m² als geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der verbleibenden Fläche ist eine naturnahe Wildblumenwiese (RSM 8.1 Biotopentwicklung mit Zugabe von Arten feuchtnasser Standorte) anzulegen.

In den **Bauabschnitten 2 und 3** sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Fläche Nr. 3

Auf der Maßnahmenfläche Nr. 3 sind unter Berücksichtigung der Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen zwei Bäume (3 x v., mD) der Artenliste A oder B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren sind unter Berücksichtigung der Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen auf mindestens 150 m² Sträucher der Artenliste D mit einem Exemplar/2,25 m² als geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der verbleibenden Fläche ist eine naturnahe Wildblumenwiese (RSM 8.1 Biotopentwicklung mit Zugabe von Arten feuchtnasser Standorte) anzulegen.



Textliche Festsetzungen

Fläche Nr. 5

Auf der Maßnahmenfläche Nr. 5 sind unter Berücksichtigung der Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen vier Bäume (3 x v., mD) der Artenliste A oder B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren sind unter Berücksichtigung der Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen auf mindestens 250 m² Sträucher der Artenliste D mit einem Exemplar/2,25 m² als geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der verbleibenden Fläche ist eine naturnahe Wildblumenwiese (RSM 8.1 Biotopentwicklung mit Zugabe von Arten feuchtnasser Standorte) anzulegen.

Fläche Nr. 6

Auf der Maßnahmenfläche Nr. 6 sind unter Berücksichtigung der Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen fünf Bäume (3 x v., mD) der Artenliste A oder B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren sind unter Berücksichtigung der Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen auf mindestens 200 m² Sträucher der Artenliste D mit einem Exemplar/2,25 m² als geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der verbleibenden Fläche ist eine naturnahe Wildblumenwiese (RSM 8.1 Biotopentwicklung mit Zugabe von Arten feuchtnasser Standorte) anzulegen.

III.1.2 Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen ist unter Berücksichtigung der Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen eine naturnahe Wildblumenwiese (RSM 8.1 Biotopentwicklung) anzulegen.

III.1.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Straßenbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An den im Bebauungsplan dargestellten Stellen (öffentliche Grünflächen/Straßenbegleitgrün) sind im Bauabschnitt 1 mindestens vier Bäume der Artenliste B (3 x v.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bauabschnitt 2 ist ein weiterer Baum der Artenliste B (3 x v.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von dem im Bebauungsplan dargestellten Standort kann abgewichen werden. Die Baumstandorte sind an die Grundstückszufahrten anzupassen.

III.1.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Abbuchung vom Ökokonto

Zum Ausgleich der Eingriffe im gemeindeeigenen Bauabschnitt werden vom Ökokonto der Gemeinde Neuheimsbach folgende Flächen abgebucht:

- für Eingriffe im 1. Bauabschnitt 4 000 m²



Kompensationsmaßnahmen auf privaten Flächen (Familie Müller): Umwandlung Fichtenwald in Laubwald

Zum Ausgleich der Eingriffe im Bauabschnitt Müller finden Maßnahmen auf externen privaten Flächen statt.

Die auf dem Flurstück Nr. 613/3 in der Gemarkung Neuheimsbach vorhandenen Fichten (ehemalige Weihnachtsbaumkultur) auf einer Fläche von ca. 4 630 m² (siehe Darstellung im Konflikt- und Maßnahmenplan) werden entfernt. Durch freie Sukzession kann sich danach ein natürlicher Laubholzbestand entwickeln. Durch regelmäßige Kontrolle ist sicherzustellen, dass sich zukünftig keine Nadelhölzer mehr auf der Fläche entwickeln. Gegebenenfalls durch Naturverjüngung aufkommende Fichten sind zu entfernen. Dadurch wird auf Dauer ein Laubholzbestand gesichert.

Die Maßnahme soll zeitnah umgesetzt werden. Spätestens drei Jahre nach Baubeginn des Baugebietes sollen die Fichten vollständig entfernt sein. Vorab ist die Maßnahme von den Eigentümern mit dem zuständigen Forstamt abzustimmen.

Die Zuordnung von Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgt sowohl verbal-argumentativ als auch flächenbezogen (siehe auch Eingriffs-/Kompensationsbilanzierung im Anhang 1.1). Dadurch wird der funktionelle Aspekt ("Kompensationswirkung" der Maßnahme für das jeweilige Schutzgut) herausgearbeitet. Es ergeben sich zwangsläufig potenzial- bzw. schutzgutübergreifende multifunktionale Effekte.

III.2 Maßnahmen auf privaten Flächen

III.2.1 Schutz des Mutterbodens

(§ 202 BauGB)

Die im Zuge der Baumaßnahme entstehenden Verdichtungen des anstehenden Bodens durch die Bautätigkeiten sollten nach Abschluss der Arbeiten beseitigt werden.

Der Oberbodenabtrag ist auf das technisch absolut erforderliche Maß zu reduzieren. Mutterbodenaushub ist auf Mieten von 3,00 m Breite und 1,30 m Höhe zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, im Plangebiet möglichst vollständig später wieder aufzubringen (§ 202 BauGB).

Die Maßnahme dient der Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden.



III.2.2 Begrünung der privaten Grundstücke

Die Privatgrundstücke sind mit einem Baum der Artenliste A oder B pro Grundstück zu bepflanzen.

Des Weiteren sind mindestens 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Auswahl der Sträucher ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste D zu entnehmen.

III.2.3 Bodenbeläge

Die Zuwegungen und Stellplätze sollten nur mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Drainpflaster, breitfüßig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, Hydroflor-Pflaster, Betongrasplatten) befestigt werden. (§ 9 Abs. 4 und 11 BauGB in Verbindung mit LBauO) So werden insbesondere negative Einflüsse auf das Wasserpotenzial gemindert.

Der Eintrag von schädlichen stofflichen Einträgen in das Erdreich ist dabei zwingend zu vermeiden.

Die Maßnahme dient der Minimierung des Eingriffes in die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima.



IV. Sonstige Hinweise

IV.1 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Es wird auf die DIN 4020 und DIN 4124 verwiesen. Bei Baugrunduntersuchungen sollte besonders die Standsicherheit des Untergrundes untersucht werden.

IV.2 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen, es sollte insbesondere auf Standsicherheit und Grundwasserspiegel untersucht werden.

IV.3 Hinweise zu Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdet ist oder der Wassergefährdungsklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen sind der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonde stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde, Kreis Kaiserslautern, einzuholen ist.

IV.4 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung

Wenn bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff ins Grundwasser erfolgt, handelt es sich um den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung einzuholen ist.

IV.5 Hinweise zu Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen

Im Baugebiet sind keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch Kenntnisse hierüber vorliegen oder sich ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Kaiserslautern, zu informieren (Tel. +49 631 3674-0).



IV.6 Hinweise zu möglichen Radonbelastungen

Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz, Tel. 06131/6033-1263 oder im Internet (www.luwg.rlp.de/Service/Radon-Informationen/Radon-Informationsstelle/) eingeholt werden.

Dabei sollten 1,0 m tiefe Böschungen an Untersuchungspunkten nach geologischen Kriterien eingebracht und mit Dosimetern bestückt werden, um mindestens vier Wochen den Radongehalt in der Bodenluft zu ermitteln. Empfehlungen durch den Gutachter für die Bauherren sollten ausgesprochen werden.

Eine erste orientierende Untersuchung wurde vorgenommen und befindet sich im Bodengutachten (siehe Anlage).

IV.7 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz und -pflegegesetz

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten:

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger z. B. die Gemeindeverwaltung sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Direktion Landesarchäologie Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit die Direktion diese, sofern notwendig, überwachen kann.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.09.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie die Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

Je nach Untersuchung der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.



IV.8 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

IV.9 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwegen, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m² versiegelter Grundfläche betragen.

Es sollte pro Gebäude eine Zisterne errichtet werden, die bei Vollfüllung des Volumens bis zur Hälfte einen gedrosselten Abfluss in die angrenzende öffentliche bzw. private Grünfläche bzw. Regenwasserkanäle hat. Dies wird privatrechtlich in den Kaufverträgen geregelt.

Das Wasser sollte des Weiteren in Rasenmulden bei 0,3 m Tiefe zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden, die in die privaten Grünflächen zu integrieren sind.

Durch eine extensive Dachbegrünung kann sich das auf den Dächern anfallende Oberflächenwasser nochmals um bis zu 20 % reduzieren.

Drainageleitungen dürfen nicht an bestehende Schmutz- bzw. Regenwasserleitungen angeschlossen werden. Es wird empfohlen auf Drainagen zu verzichten und die Keller wasserdicht auszuführen.

Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Es sind sämtliche Regenwasserleitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die DIN 1988, 1986 und 2001 zu beachten. Die Regenwassernutzungsanlagen müssen beim Gesundheitsamt angezeigt werden (Trinkwasserverordnung seit 01.01.2003).

Es wird auf die Bestimmungen der "Allgemeinen Entwässerungsnutzung" der Verbandsgemeindewerke Enkenbach-Alsenborn hingewiesen (siehe Anlagen).



IV.10 Hinweise zu Versorgungsleitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z. B. "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.



Textliche Festsetzungen

ANHANG 1

PFLANZLISTEN

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Buche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Gemeine Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Roß-Kastanie	(<i>Aesculus spec.</i>)
Nussbaum	(<i>Juglans regia</i>)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1a und Nr. 2a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt gemäß § 1, Abs. 2, Satz 1 Nachbarrecht RLP im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Speierling	(<i>Sorbus domestica</i>)
Wildkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus pyraeaster</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Elsbeere	(<i>Sorbus torminalis</i>)
Baumhasel	(<i>Corylus colurna</i>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Sand-Birke	(<i>Betula pendula</i>)



Textliche Festsetzungen

Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel	(Malus domestica)
Gartenbirne	(Pyrus communis)
Süßkirsche	(Zuchtformen von Prunus avium)
Mirabelle	(Prunus domestica x cerasifera)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Sauerkirsche	(Prunus cerasus)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1b und 2b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt gemäß § 1, Abs. 2, Satz 1 Nachbarrecht RLP im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche

Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Grau-Weide	(Salix cinerea)
Ohr-Weide	(Salix aurita)
Silber-Weide	(Salix alba)
Purpur-Weide	(Salix purpurea)
Korb-Weide	(Salix viminalis)
Holunder	(Sambucus nigra)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Zweigiffliger Weißdorn	(Crataegus oxyacantha)



Artenliste D: Straucharten

Besenginster	<i>(Cytisus (= Sarothamnus) scoparius)</i>
Eibe	<i>(Taxus baccata)</i>
Felsenbirne	<i>(Amelanchier ovalis)</i>
(Roter) Hartriegel	<i>(Cornus sanguinea)</i>
Hasel	<i>(Corylus avellana)</i>
Hundsrose	<i>(Rosa canina)</i>
Pfaffenhütchen	<i>(Euonymus europaea)</i>
Schlehe	<i>(Prunus spinosa)</i>
Traubenkirsche	<i>(Prunus padus)</i>
Weißdorn	<i>(Crataegus monogyna)</i>
Berberitze	<i>(Berberis)</i>
Kornelkirsche	<i>(Cornus mas)</i>
Holunder	<i>(Sambucus nigra)</i>
Rotdorn	<i>(Crataegus laevigata)</i>
Hainbuche	<i>(Carpinus betulus)</i>
Schneeball	<i>(Viburnum lantana, Viburnum opulus, "sterile")</i>
Spierstrauch	<i>(Spirea spec.)</i>
Wacholder	<i>(Juniperus communis)</i>

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste C angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt gemäß § 1, Abs. 2, Satz 1 Nachbarrecht RLP im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste E: Kletterpflanzen

- Wurzelkletterer (z. B. Kletterhortensie)
- Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)
- Windepflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingenknöterich, Pfeifenwinde)
- Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birnen-/Kirschbäume)