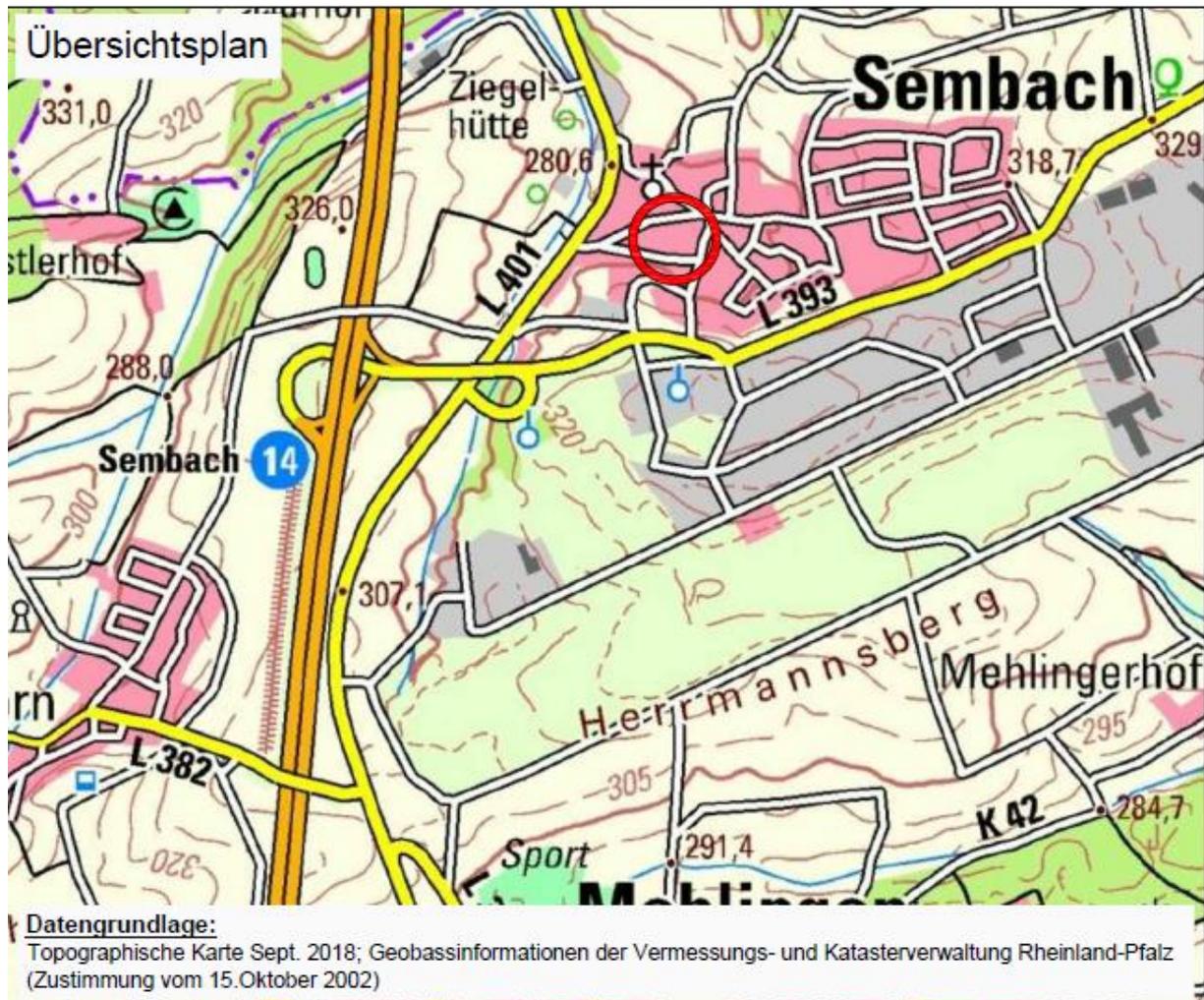


# ORTSGEMEINDE SEMBACH

## Bebauungsplan „Pariser Hof; 1. Änderung“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 BauGB)



**Textliche Festsetzungen**

**Stand: 23.04.2020**

*Satzungsexemplar  
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB*

Erstellt durch WVE GmbH, Kaiserslautern  
Dipl. Ing. H.W. Schlunz

## 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), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92)
- 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 „Pariser Hof“ im Wesentlichen übernommen.

Die Änderungen des Bebauungsplanes (Zulässigkeit von 2 Wohnungen im rückversetzten Dachgeschoß des mit N 2 gekennzeichneten Bereiches (8 Wohnungen / Gebäude), Reduzierung des Stellplatznachweis in TG auf 6 Stellplätze und insgesamt Nachweis der Einhaltung des Stellplatzverhältnisses von 1,5 ST / Wohnung (Planteil), sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan „Pariser Hof, 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, gesundheitliche und sportliche 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 (§ 19 BauNVO und § 20 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl ist im gesamten WA-Gebiet mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird in dem mit N 1 bezeichneten Bereich mit 0,8 und in dem mit N 2 bezeichneten Bereich mit 1,6 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschoße wird gem. § 20 Abs. 1 BauNVO für die gekennzeichneten Bereiche N 1 und N 2 unterschiedlich festgesetzt.

Im Bereich N 1 sind zwei Vollgeschoße und in dem Bereich N 2 sind drei Vollgeschoße zuzüglich einem Staffelgeschoß (Kein Vollgeschoss i. S. der LBauO) in Dachbereich zulässig. Das Staffelgeschoß hat umlaufend einen Rücksprung zu dem

darunter liegenden Trauf von mindestens 1,5 m einzuhalten (vgl. Systemskizze), ausgenommen hiervon sind Gebäudeeinschnitte bzw. Treppenhaus- / Fahrstuhlanlagen.

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 sowie in dem mit N 2 gekennzeichneten Bereich die Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) wird in dem mit N1 gekennzeichneten Bereich mit max. 7,50 m und die Firsthöhe (FH) mit max. 11,00 m festgesetzt.

In dem mit N 2 gekennzeichneten Bereich wird die maximal zulässige Traufhöhe mit 9,5 m und die maximal zulässige Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen mit 12,0 m festgesetzt. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf punktuell und kleinflächig (z. B. Fahrstuhlüberfahrten) geringfügig überschritten werden.

Die Bezugspunkte für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die Oberkante baulicher Anlagen sind der Planzeichnung zu entnehmen (gekennzeichneten Höhen über NHN; vgl. Nutzungsschablone / Legende).

## 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.

*Für den mit N 2 gekennzeichneten Bereich sind max. acht Wohneinheiten zulässig.*

## 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 in den mit N 1 gekennzeichneten Bereichen eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. In dem gekennzeichneten Bereich N 2 ist ausschließlich eine Bebauung mit Einzelhäusern zulässig.

## 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 in den mit N 1 gekennzeichneten Bereichen auf mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

*In den mit N 2 gekennzeichneten Bereichen sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen; darüber hinaus ist in diesem Teilbereich ein Anteil von sechs der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen.*

## 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 m<sup>2</sup> zulässig. Zusätzlich sind bei Gebäuden ohne bzw. mit Teilunterkellerung ausnahmsweise Kellerersatzräume bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig, sofern diese eine bauliche Einheit mit Garagen oder Carports bilden, sie sind darüber hinaus 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 „öffentliche Parkflächen“ 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.

Für erforderliche Leitungen außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind die entsprechenden, mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belasteten Flächen heranzuziehen.

Details zur Ausführung und Koordinierung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in den noch zu schließenden städtebaulichen Verträgen mit den Versorgungsunternehmen 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 oder 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)**

Auf den in der Planurkunde festgesetzten Standorten sind Hochstamm-Laubbäume aus u.a. Pflanzliste zu pflanzen. Die Verwendung von Kultivaren ist statthaft.

Für Baumpflanzungen im räumlichen bzw. funktionalen Zusammenhang ist nur eine Baumart zu verwenden. Die Inhalte der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten) sind zu beachten.

Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

### **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.

Die im südlichen Bereich des geplanten Kinderspielplatzes vorhanden Weiden sind als „Kopfweiden“ (Stammhöhe ca. 1,5 m) zuzuschneiden und dauerhaft zu erhalten.

Zu erhalten sind auch die bestehenden Baumindividuen unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenzen im Norden zur Hauptstraße hin, ein Rückschnitt zur Schaffung von Arbeitsraum innerhalb des Geltungsbereiches ist möglichst zu vermeiden.

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

1. 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 dieser Arten ist statthaft.

2. Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

3. Erschließungsflächen u. ä. auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

4. Auf jedem Grundstück ist pro 150 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein Laub-(Obst)Baum anzupflanzen; mindestens ein Standort ist im Vorgartenbereich des Straßenraumes vorzusehen.

Es sind vorzugsweise Bäume aus u.a. Pflanzliste auszuwählen. Die Verwendung von kleinkronigen Kultivaren ist statthaft.

#### **9.4 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.

#### **9.5 Öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

Der Spielplatz ist als weitgehend rasenbewachsene Grünfläche mit Spielgeräten anzulegen und zu pflegen. In den Randbereichen, vor allem zu den angrenzenden Parkplätzen und zur Erschließungsstraße, sind unter Beachtung gestalterischer Qualitäten flächige Strauchpflanzungen anzulegen.

#### **9.5 Nisthilfen für gebäudebesiedelnder Fledermausarten und Höhlenbrüter (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zum Erhalt und der Förderung gebäudebesiedelnder Fledermausarten sowie Schwalben und Höhlenbrüter sind sogenannte Fledermausziegel oder –steine, die in die Dachhaut oder Außenwand integriert werden vorzusehen; pro Gebäude ist mindestens 1 solcher Baustein vorzusehen. Für Höhlenbrüter ist ebenfalls eine Nisthilfe pro Gebäude anzubringen.

#### **10. Maßnahmen der Abwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 2 LWG)**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird der bestehenden öffentlichen Mischkanalisation in der Hauptstraße über einen neuen Mischkanal in der Erschließungsstraße zugeführt und gemeinsam zur Kläranlage abgeleitet. Das auf Straßen, Wegen und Plätzen anfallende Oberflächenwasser ist ebenfalls über den neuen Kanal der bestehenden Kanalisation in der Hauptstraße zuzuleiten.

Die nichtbehandlungsbedürftigen Oberflächenwässer von Dachflächen und sonstigen privaten abflusswirksamen Flächen sind auf den Grundstücken zurückzuhalten, die Brauchwassernutzung wird empfohlen. Für die Rückhaltung sind Zisternen vorzusehen, deren Anordnung und Volumina mit den VG-Werken im Einzelfall abzustimmen ist.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist zur Vermeidung der Schädigung vorhandener Bebauung unzulässig.

Rückhalteanlagen sind ohne Regelablauf herzustellen; es dürfen nur Notüberläufe aus den Rückhalteanlagen an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen werden.

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

### **1. Dachform und Dachneigung**

Dächer sind grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auszubilden.

Im Bereich N 1 werden die zulässigen Dachneigungen mit 20° - 38° festgesetzt, für den mit N 2 gekennzeichneten Bereich sind Dachneigungen von 0° bis 38° zulässig.

In den mit N1 gekennzeichneten Bereichen sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. In den mit N 2 gekennzeichneten Bereichen sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig; Flachdächer sind jedoch nur dann zulässig, wenn Sie intensiv begrünt werden und die Rückhaltefunktion für Niederschlagswässer nachgewiesen wird.

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

### **2. Dachgauben / Zwerghäuser**

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 Ortsgängen 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.

### **3. Fassaden**

Für die Außenwände von Gebäuden sind natürliche und natürlich wirkende Materialien zulässig. Glasierte und stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

### **4. 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.

### **5. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Pflanzen landschaftsgärtnerisch zu gestalten; die Anlage von sogenannten „Steingärten“ ist unzulässig.

Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich sind sichtgeschützt zu gestalten.

Bei Geländeänderungen in Form von Grundstücksterrassierung und Grundstücksmodellierungen sind Auffüllungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

## 6. Gestaltung der Parkplätze, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege

Für die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze, Zugänge und Plätze sind wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decke, großfugiges Pflaster oder Rasengittersteine zu verwenden.

## **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 Mischsystem.
7. Zur Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken werden Zisternen gefordert; mindestens ein ganzjähriger Verbraucher wird empfohlen. Notüberläufe werden an die öffentlichen Einrichtungen der Oberflächenentwässerung angeschlossen.
8. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.
9. 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.
10. Die Vernässung angrenzender Gebäude muss ausgeschlossen werden.
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. Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
13. Die Ableitung von Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht erlaubt.
14. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen.
15. Zu dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, in welchem auch insbesondere Geländeänderungen dargestellt sind.
16. 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 18915, Blatt 2, "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", wird ausdrücklich hingewiesen.

17. 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.
18. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
19. 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.

20. 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.
21. 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.
22. 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.
23. 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.
24. Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.
25. 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.
26. **Artenliste Bepflanzung**  
  
Für die Pflanzungen sollen überwiegend Gehölze aus der folgenden Artenliste verwendet werden. Auf die erforderlichen Grenzabstände gemäß Nachbarrecht Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.
27. **Maßnahmenempfehlung gem. § 39 BNatSchG**  
  
Zur Kompensation eines ggf. bestehenden Restrisikos bezüglich des Verlustes von Fortpflanzungsstätten für Schwalben wird empfohlen möglichst im angrenzenden Gebäudebestand, insbesondere öffentlicher Gebäude, Schwalbennisthilfen vorzusehen.

## Anhang Pflanzliste:

<b>Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung</b>	
Mindestgröße:	Hochstamm, 3x 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	
<b>Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung</b>	
Mindestgröße:	Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm Heister, Höhe 150-200 cm
Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
<b>Artenauswahl der Strauchpflanzungen</b>	
Mindestgröße:	2x verpflanzt, 3-5 Tr. Höhe: 60 - 100 cm
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
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