



## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1 - 23 BauNVO

#### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff BauNVO)

##### 1.1 WA =Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 31 BauGB):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

##### 1.2 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 17 und 19 BauNVO)

2.1 Als Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Fahrbahnfertigdecke dem Baugrundstück nächstgelegenen, zum Anbau bestimmten Erschließungsstraße festgesetzt. Als Fahrbahnfertigdecke der Erschließungsstraße wird die Höhe des Straßenbelags in der Straßenmitte (= Straßenachse), gemessen in Mitte der Frontseite des Gebäudes, senkrecht zur Straßenachse, bestimmt.

2.2 Die Traufhöhe wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Bezugspunktes und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante



- der Dachhaut, zu messen je Einzelgebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudedefront. Die max. zulässige Traufhöhe beträgt für Gebäude mit geneigten Dächern und gegeneinander versetzten Pultdächern 4,80 m. Soweit reine Pultdächer zur Ausführung kommen, wird die max. zulässige Traufhöhe abweichend hiervon auf max. 4,0 m beschränkt.
- 2.3 Doppelhäuser in Nutzungsschablone A und C sowie Doppelhäuser und Hausgruppen in Nutzungsschablone B sind abweichend von der in der Nutzungsschablone festgelegten Spanne zwingend wie folgt mit einheitlicher Traufhöhe auszuführen: Bei Ausbildung von Satteldächern, Walmdächern oder gegeneinander versetzten Pultdächern mit einer Traufhöhe von 4,30 m und bei Ausbildung von reinen Pultdächern mit einer Traufhöhe von 3,50 m. Bei gleichzeitiger Erstellung baulich zusammengefasster Doppelhäuser sowie Hausgruppen sind jeweils Abweichungen in der Traufhöhe um max. 0,5 m nach oben oder unten zulässig.
- 2.4 Die Traufhöhe von Zwerchhäusern darf die festgesetzten max. Traufhöhen um bis zu max. 2,0 m überschreiten. Bei Wandrücksprünge darf die maximale Traufhöhe auf bis zu einem Drittel der Fassadenlänge bis 0,5 m überschritten werden, die maximale Gebäudehöhe muss jedoch jeweils eingehalten werden.
- 2.5 Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Bezugspunktes und dem oberen Abschluss des Daches. Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt in den Nutzungsschablonen A, B und C für Gebäude mit Satteldächern, Walmdächern und gegeneinander versetzten Pultdächern 9,0 m. Soweit reine Pultdächer zur Ausführung kommen, wird die max. zulässige Gebäudehöhe in den Nutzungsschablonen A, B und C abweichend hiervon auf max. 6,0 m beschränkt.
- 2.6 Die nach § 19 (4) 2 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur zulässig, wenn
- die zusätzlich versiegelten Flächen wasserdurchlässig ausgebildet werden oder
  - in gleicher Flächengröße eine mind. extensive Dachflächenbegrünung durchgeführt wird, oder
  - nachgewiesen wird, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die zusätzliche Versiegelung durch sonstige geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.
- 3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von max. 30 m<sup>3</sup> (Summe aller Nebenanlagen außer Garagen) zulässig.
- 3.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den Gebieten mit Nutzungsschablone A, B und C nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der auf dem Baugrundstück aus-



gewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche. Im Gebiet mit Nutzungsschablone D sind Garagen auch zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze zulässig. In den Gebieten mit Nutzungsschablone A, B und C ist vor Garagen und überdachten Stellplätzen ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

- 3.3 Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch ebenfalls nur bis zur Tiefe der auf dem Baugrundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.

#### **4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)**

Je Wohngebäude sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen zulässig.

In Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit zulässig.

In Hausgruppen ist je Reihenhaus max. eine Wohneinheit zulässig.

#### **5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ im Sinne des § 42 StVO, Fuß- und Radwege gemäß Eintrag in die Planzeichnung.

#### **6 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden.

#### **7 Öffentliche Grünflächen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Versorgungsflächen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14, 15, 20, 25a und 25b BauGB)**

- 7.1 Die Vorschlagslisten des Fachbeitrags Naturschutz sind Bestandteil der Bebauungsplansatzung und den textlichen Festsetzungen in Kap. D beigefügt.

- 7.2 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind Bäume gemäß Artenliste des Fachbeitrags Naturschutz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

- 7.3 Je angefangener 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens 1 Baum gemäß Artenliste des Fachbeitrags Naturschutz zu



- pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.
- 7.4 Fassadenabschnitte, die auf einer Länge von mehr als 5 m fenster- und türlos sind, sind mit je einer Kletterpflanze je 2 m laufende Fassade zu bepflanzen. Die Begrünung ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.
- 7.5 Der in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnete und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 7.6 Die in der Panzeichnung mit **M1** gekennzeichnete Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB ist wie folgt zu entwickeln: Auf der Fläche ist die Anlage von naturnah gestalteten Mulden zur Retention und Verdunstung des von den Baugrundstücken abfließenden unverschmutzten Niederschlagswassers zulässig. Die Retentionsmulden sind als Erdmulden naturnah auszugestalten. Sonstige technische Anlagen und Einrichtungen sind nicht zulässig. Nach der Bodenmodellierung erfolgt kein Oberbodenauftrag. Die Vegetation ist über eine weitestgehend freie Sukzession zu entwickeln. Die Pflegegänge zur Freihaltung der Mulden sind auf das wasserwirtschaftlich unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und nur in der Vegetationsruhe durchzuführen. Durch bedingtes Zulassen der natürlichen Sukzession ist standortgerechte Feuchtvegetation zu entwickeln und diese nur bei Bedarf zu mähen. Die restlichen Flächen sind mit Gehölzstrukturen über natürliche Vegetationsentwicklung zu gestalten.
- 7.7 Die in der Planzeichnung mit **M2** gekennzeichneten Flächen sind wie folgt zu entwickeln:  
Auf einem 5 m breiten Streifen ist entlang der Oberkante der Uferböschung des Panzergrabens ein natürlicher Staudensaum über gelenkte Sukzession zu entwickeln. Die Fläche ist nach der natürlichen Entwicklung der Gräser-/ Kräuterflur über freien Samenanflug einmal pro Jahr im Spätsommer zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Die Nutzung der Fläche M2 als Zuwegung für die Pflege und Unterhaltung der Fläche M1 ist zulässig.
- 7.8 Die in der Planzeichnung mit **M3** gekennzeichneten Flächen sind wie folgt zu entwickeln:  
Auf einem 10 m breiten Streifen ist entlang der Oberkante der Uferböschung des Klingbachs eine natürliche Vegetation mit Gehölzen und einer Gräser-/ Kräuterflur über gelenkte Sukzession zu entwickeln. Der Gehölzstreifen ist auf einer Breite von 5 – 7 m zu entwickeln; der Staudensaum auf einer Breite von 3 – 5 m. Auf dem Gehölzstreifen unterbleibt jeglicher Pflegeeinsatz; der Staudensaum ist in Abschnitten alle 1 – 2 Jahre im Spätsommer zu mähen. Die Nutzung der Fläche M3 als Zuwegung für die Pflege und Unterhaltung der Fläche M1 ist zulässig.
- 8 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
- 8.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen werden die im Bebauungsplan mit **M1** bis **M3** bezeichneten Flächen und Maßnahmen als Sammelersatzmaßnahmen zugeordnet.



- 8.2 Den zu erwartenden Eingriffen auf Privatgrundstücken werden die auf den Privatgrundstücken selbst getroffenen Festsetzungen sowie die dem hier vorliegenden Bebauungsplan zugeordneten externen Flächen und Maßnahmen aus dem Ökokonto (Parzellen Nr. 8549, 8550, 8551, und 8561) als Sammelersatzmaßnahmen zugeordnet.

**B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes) - Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO).**

**1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

**1.1 Dachform und –neigung / Angleichung von Traufhöhen:**

1.1.1 In den Nutzungsschablonen A, B und C gelten folgende Regelungen bezüglich der zulässigen Dachneigung: Für Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer wird eine Dachneigung von 30-40° vorgeschrieben. Für reine Pultdächer ist eine Dachneigung von 10-20° zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind darüber hinaus auch Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 25° zulässig. Hierbei sind Flachdächer nur zulässig, wenn sie begrünt werden.

1.1.2 Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Doppelhäuser in Nutzungsschablone A und C sowie Doppelhäuser und Hausgruppen in Nutzungsschablone B sind bei Ausbildung von Satteldächern, Walmdächern oder gegeneinander versetzten Pultdächern abweichend von der in der Nutzungsschablone festgelegten Spanne zwingend mit einer einheitlichen Dachneigung von 35° auszuführen bzw. bei Ausbildung von reinen Pultdächern zwingend mit einer einheitlichen Dachneigung von 15° auszuführen. Bei gleichzeitiger Erstellung baulich zusammengefasster Doppelhäuser sowie Hausgruppen kann unter Beibehaltung der Einheitlichkeit jeweils um 5° nach oben oder unten abgewichen werden.

**1.2 Dachaufbauten und Zwerchhäuser:**

1.2.1 Die Breite von Dachgauben darf einzeln nicht mehr als 2,5 m betragen. Die Breite von Zwerchhäusern darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 4,0 m betragen. In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten inklusive der Breite von Zwerchhäusern max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge einnehmen.

1.2.2 Die Firsthöhe von Zwerchhäusern und Dachaufbauten darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

**1.3 Dacheinschnitte:**

Die Breite von Dacheinschnitten darf einzeln max. 4,0 m, in der Summe jedoch max. 1/3 der zugehörigen Trauflänge betragen.

**1.4 Materialien im Dachbereich / Begrünung von Dächern und Fassaden:**



Die Dächer sind, soweit es sich nicht um begrünte Dächer handelt, mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, einzudecken. Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Farbtöne vorgeschrieben. Für Pultdächer mit 10-20° Neigung sind darüber hinaus auch nicht glänzende Metalleindeckungen zulässig. Solaranlagen im Dachbereich sind uneingeschränkt zulässig.

## **2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

- 2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Vorgärten im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
- 2.2 Hof- und Terrassenflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Gittersteine, breitfugiges Pflaster oder in Form von Fahrspuren) zu erstellen. Der Abflussbeiwert darf 0,7 nicht übersteigen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

## **3 Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)**

- 3.1 Die Baugrundstücke sind soweit sie unterhalb der jeweiligen Erschließungsstraßen liegen, im Bereich der Überbaubaren Grundstücksflächen im Mittel bis auf die Höhenlage der Oberkante Fertigausbau der angrenzenden Erschließungsstraße anzuschütten. Zur Angleichung an bestehende öffentliche und private Flächen sind Abböschungen bis zu max. 0,4 m zulässig.

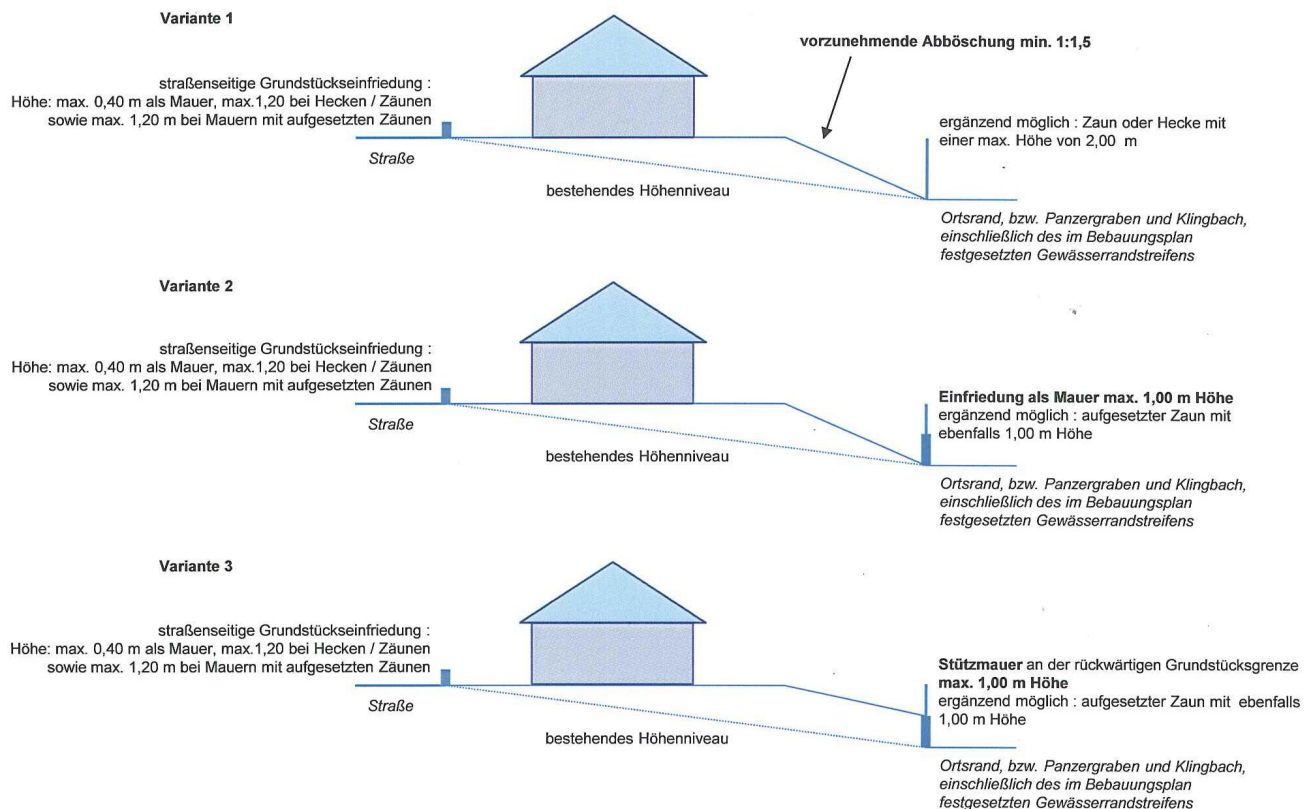
- 3.2 Grundstückseinfriedungen zum Panzergraben, zum Klingbach und zum Ortsrand hin sind als Hecken und Zäune bis max. 2,00 m Höhe zulässig.

Zur Angleichung der Baugrundstücke an die Bereiche zum Panzergraben, zum Klingbach und zum Ortsrand hin sind Abböschungen im Verhältnis von mind. 1:1,5, jedoch höchstens auf einer Länge von 7,0 m, beginnend an der rückwärtigen Grundstücksgrenze, vorzunehmen.

**Alternativ** dürfen an der rückseitigen Grundstücksgrenze Grundstückseinfriedungen in Form von Mauern sowie Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,00 m errichtet werden, die hinterfüllt werden dürfen. Zusätzlich können diese Mauern bzw. Stützmauern als Mauern mit aufgesetzten Zäunen oder als Mauern mit Hecken (Höhe des Zaunes/der Hecke max. 1,0 m) ausgeführt werden.

- 3.3 Die Errichtung von mehreren Stützmauern hintereinander sowie Stützmauern hinter Grundstückseinfriedungen sind auf dem Baugrundstück nicht zulässig.

- 3.4 Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Hecken und Zäune bis max. 1,20 m Höhe sowie als Mauern bis 0,4 m sowie als Mauern mit aufgesetzten Zäunen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- 3.5 Einfriedungen sind, soweit sie in Form von Drahtzäunen errichtet werden, durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.
- 3.6 Bezugshöhe für die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Einfriedungen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen ist die Straßenachse (Fahrbahnmitte).  
Bezugshöhe für die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Stützmauern und Einfriedungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen ist das natürliche Gelände.



#### 4 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

Müllbehälter, Lagerplätze und Abfallplätze sind, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben.

#### 5 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Baugrundstück oder in sonstiger Weise öffentlich rechtlich gesichert in zumutbarer Entfernung herzustellen sind.



## **C Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter**

### **1 Ordnungswidrigkeiten**

- Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.
- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO RLP handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO RLP i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **2 Hinweise zur Bauausführung und zur Gründung von Gebäuden**

- Auf zwei Teilgrundstücken des Bebauungsplanes werden unterirdische Bunkeranlagen aus dem 2. Weltkrieg vermutet. Die Standorte sind in der Planzeichnung informativ gekennzeichnet. Im Falle der Erstellung von Kellern muss mit einem erhöhten Gründungsaufwand gerechnet werden.
- Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen Klingbach und Panzergraben ist von oberflächennahen Grundwasserständen auszugehen. Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird daher die Durchführung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.

### **3 Freiflächen- und Bepflanzungsplan**

- Zum Nachweis der geplanten Grundstücksbegrünungsmaßnahmen ist mit den Bauunterlagen ein Freiflächen- und Bepflanzungsplan einzureichen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

### **4 Grüngestaltung und Grenzabstände**

- Die nach den §§ 44 bis 47 Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten.

### **5 Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915**

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.
- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.





## 6 Gewässerschutz

- Nach § 20 LWG hat derjenige, welcher Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe betreiben will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße anzuzeigen.
- Nach § 19 i Abs. 2 Satz 3 WHG i.V.m. § 23 Abs. 2 VAwS sind Betreiber weiterhin dazu verpflichtet, ihre Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1.000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder die ordnungsgemäße Errichtung der Anlagen durch einen anerkannten Fachbetrieb nach § 19 i WHG bestätigen zu lassen und der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- Das Plangebiet liegt zwischen Panzergraben und Klingbach (Gewässer III. Ordnung). Die Abstandsregelungen zu Gewässern III. Ordnung nach § 76 Landeswassergesetz (10-m-Bereich) sind zu beachten.

## 7 Niederschlagswasser

- Es wird empfohlen, das im Gebiet anfallende Dachwasser soweit als möglich in Zisternen, Teichen o.ä. zu sammeln und einer Wiederverwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zuzuführen.

## 8 Denkmalschutz

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, BS 224-2; zuletzt geändert durch § 59 des Gesetzes vom 28.09.2005, GVBl. S. 387) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Die ersten beiden Spiegelstriche entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
- Sollten 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.
- Die vorgenannten Spiegelstriche sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen



eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen.

## **9 Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / Koordination der Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen**

- Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1998 einzuhalten oder andernfalls auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen.
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim erfragt werden.

## **10 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung**

- Zur Elektrizitätsversorgung des Plangebiets ist die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich. Die hierfür erforderliche Fläche ist im Bebauungsplan als Versorgungsfläche festgesetzt. Zusätzlich sind ca. 5 Niederspannungsverteiler erforderlich. Da die Straßen zum Teil ohne eigene Gehwegflächen hergestellt werden sollen, sollen diese Verteiler in Abstimmung mit den künftigen Grundstückseigentümern ihren Standort auf privaten Grundstücken erhalten. Dies soll über privatrechtliche Vereinbarungen abgesichert werden.
- Die Standorte der Lampenmaste sollen in den Bereichen ohne eigenen Gehweg ebenfalls auf den Privatgrundstücken angeordnet werden, damit keine Verkehrshindernisse geschaffen werden.

## **D Artenlisten gemäß Fachbeitrag Naturschutz**

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend.

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.

Für Flächenpflanzungen wird die Pflanzdichte angegeben. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m<sup>2</sup> zu rechnen.



Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) ist zu achten.

Folgende Grenzabstände sind zu beachten:

**Bäume:**

- |                               |       |
|-------------------------------|-------|
| - sehr stark wachsende Bäume: | 4,0 m |
| - stark wachsende Bäume       | 2,0 m |
| - kleinkronige Bäume          | 1,5 m |
| - Walnusssämlinge             | 4,0 m |
| - Kernobst stark wachsend     | 2,0 m |
| - Kernobst schwach wachsend   | 1,5 m |

**Sträucher:**

- |                               |       |
|-------------------------------|-------|
| - stark wachsende Sträucher   | 1,0 m |
| - schwach wachsende Sträucher | 0,5 m |

**Hecken:**

- |                          |        |
|--------------------------|--------|
| - Hecken über 1,5 m Höhe | 0,75 m |
| - Hecken bis 1,5 m Höhe  | 0,50 m |
| - Hecken bis 1,0 m Höhe  | 0,25 m |

**Bäume:**

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winter-Linde

**Sträucher**

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm, ohne Ballen

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**Ansaaten**

Ansaaten sollten mit geprüften Mischungen gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) erfolgen. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis.

RSM 7.1.2 Landschaftsrasen Standard mit Kräutern

Regelaussaatmenge: 15 - 20 g / m<sup>2</sup>



### **Ausfertigung**

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Herxheim, .....

.....

(Ortsbürgermeister)