

ORTSGEMEINDE

GIMBWEILER

BEBAUUNGSPLAN

„AN DER JÄGERSWIES“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Inhaltsverzeichnis

1	AUSFERTIGUNGSVERMERK	4
2	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
2.1.1	Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB.....	5
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB	5
2.1.3	Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB	6
2.1.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB	7
2.1.5	Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB	7
2.1.6	Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB.....	7
2.1.8	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB	8
2.1.9	Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gemäß §9 Abs.1 Nr. 14 BauGB	8
2.1.10	Öffentliche und private Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB.....	8
2.1.11	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB	9
2.1.11.1	Vermeidungsmaßnahmen	9
2.1.11.2	Ausgleichsmaßnahmen	10
3	REGELUNGEN NACH LANDESGESETZEN (ÜBERNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB)	13
3.1	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß §88 LBauO.....	13
3.1.1	Dachgestaltung.....	13
3.1.2	Dacheindeckung.....	13
3.1.3	Einfriedungen und Stützmauern	13
3.1.4	Nicht überbaute Flächen gemäß §10 LBauO.....	13
3.2	Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke.....	13
4	HINWEISE	14
4.1	Dachgestaltung.....	14
4.2	Ingenieurgeologie	14

Ortsgemeinde Gimweiler
Bebauungsplan "An der Jägerswies"

Textliche Festsetzungen

4.3	Oberflächenwasserbewirtschaftung	14
4.4	Kulturdenkmäler gemäß §17 Denkmalschutzgesetz	15
4.5	Öffentliches Stromversorgungsnetz	15
4.6	Brandschutz.....	15
4.7	Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen.....	15
4.8	Telekommunikation.....	16
4.9	Landesbetrieb Mobilität.....	16
4.10	Nutzung des anfallenden Oberbodens.....	17
5	PFLANZENLISTE	18

1 Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan mit den nachstehenden Textfestsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Gimweiler, den _____

Gerd Linn

Ortsbürgermeister

2 Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Das Gebiet wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Gemäß §4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind:

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

Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO können folgende Nutzungen gemäß §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausschließlich Ferienwohnungen zulässig.

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO werden folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Gemäß §13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im allgemeinen Wohngebiet Räume zulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt. Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind gem. §17 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Baugebietsteil	A	B
Bauweise	Offen	Offen
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,5
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8	-
Zahl der Vollgeschosse	II	I
Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude	max. 2	max. 1
Maximale Gebäudehöhe	9,40 m	-

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

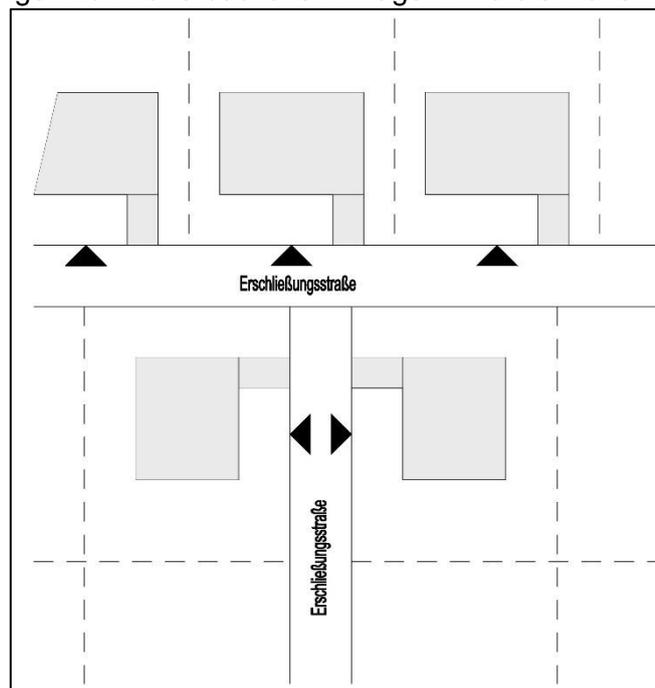
Zusätzlich wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Höhenlage in m über NN der ausgebauten Straßenverkehrsfläche (OK Straßenausbau in Straßenmitte) der Erschließungsstraße in Grundstücksmitte festgesetzt.¹

Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht an der – der Erschließungsstraße zugewandten – Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante des Gebäudes (Firstpunkt bei geneigten Dächern, bei Flachdächern inklusive Attika).

Das Maß ist an der Außenwand in Gebäudemitte zu nehmen.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf die Maße entsprechend der Nutzungsschablone festgesetzt.



2.1.3 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

In allen Teilbereichen A und B ist gemäß §22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise zulässig.

¹ Grundlage ist hierzu die Ausbauplanung / Erschließungsplanung mit der topographischen Höhenvermessung (Endausbauzustand) die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt und in die Anlage zum Bebauungsplan beigefügt wird.

2.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird in den Teilbereichen A auf 2 pro Wohngebäude festgesetzt. Die Zahl der Wohnungen in den Teilbereichen B wird mit 1 Wohnung pro Wohngebäude festgesetzt.

2.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.

2.1.6 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Im Baugebiet sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nach §14 BauNVO zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie der Straße, durch die das Gebäude erschlossen wird und straßenseitiger Baugrenze. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter, Fahrradabstellanlagen, vollständig im Boden eingelassene Zisternen sowie Wärmepumpen.

In Baugebietsteil B sind freistehende Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einem umbauten Raum von max. 20 m³ je Baugrundstück zulässig.

2.1.7 Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB

In Baugebietsteil A sind Garagen, Carports und überdachte Stellplätze² innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der jeweils auf dem Grundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche (hintere Baugrenze auf dem jeweiligen Grundstück gemessen von der Erschließungsseite).

² **Garagen** sind vollständig umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Eine Garage liegt dann regelmäßig vor, wenn die allseitige Umschließung des Raumes durch Bauteile wie Wände sichtbar wird.

Carports sind überdachte Stellplätze (siehe unten), die über zusätzliche geschlossene Seitenwände verfügen können.

Überdachte Stellplätze sind Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Überdachung. Zusätzliche Seitenwände sind nicht zulässig.

Garagen müssen einen Mindestabstand von 6,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf nur eine Länge von maximal 8,00 m haben.

Garagen sind in Baugebietsteil B unzulässig.

In Baugebietsteil B sind Carports und überdachte Stellplätze ausschließlich auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Jedem Grundstück sind je zwei private Stellplätze zugeordnet.

2.1.8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als

- „Wirtschaftsweg“ und als
- „verkehrsberuhigter Bereich“

festgesetzt. Eine Erschließung der privaten Grundstücke über die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ ist nicht zulässig.

Im Bereich der Festsetzungen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ sind Zufahrten auf das jeweilige Grundstück nicht zulässig.

2.1.9 Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gemäß §9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Die Flächen und Anlagen zur Rückhaltung des Regenwassers und unverschmutzten Oberflächenwassers sind entsprechend den Vorgaben des siedlungswasserwirtschaftlichen Begleitplanes³ herzustellen. Ausbau und technische Realisierung regelt der siedlungswasserwirtschaftliche Planungsbeitrag.

Die Flächen sind entsprechend den Festsetzungen naturnah zu begrünen, zu schützen, zu pflegen und die Eingrünung dauerhaft zu erhalten.

2.1.10 Öffentliche und private Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Die Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Ortsdurchgrünung" festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu schützen. Bauliche Anlagen sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen unzulässig.

³ Der Siedlungswasserwirtschaftliche Begleitplan / die Entwässerungsplanung wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt und die Ergebnisse in die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen integriert.

2.1.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB

2.1.11.1 Vermeidungsmaßnahmen

Bodenschutz (V_1)

Gemäß §202 BauGB ist "der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen." Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.

Gehölzrodungen (V_2)

Gehölzrodungen sind ausschließlich – insbesondere aus Gründen des Vogelschutzes – zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Artenschutz (V_3)

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG sind bei allen Neubau-/Anbau-/Umbau-/Sanierungs- und Abrissmaßnahmen zu beachten, damit bei späteren Maßnahmen nicht gegen - derzeit nicht ersichtliche – artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen wird.

Vermeidungsmaßnahme zur Lichtverschmutzung (V_4)

Zur Begrenzung der nächtlichen Lichtverschmutzung sind alle Straßen- und Wegebeleuchtungen als LED-Lampen auszuführen. Die Beleuchtungen sind mit einer weitgehenden Abschattung des Leuchtkörpers auszuführen, um Streulicht weitgehend zu vermeiden, so dass der umgebende Raum durch die „Lichtverschmutzung“ nicht erheblich betroffen ist.

Verbot von Baustelleneinrichtungen sowie einer Ablagerung von Bodenaushubmassen auf den Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs) (V_5)

Die nach §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind mit einem Bauzaun abzugrenzen. Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen sind auf den gesicherten Flächen nicht zulässig.

Bauzeitenregelung zum Schutz der Bodenbrüter (V_6)

Fortpflanzungsstätten von Vogelarten, die am Boden brüten (Bodenbrüter) können durch eine Baufeldfreimachung im Zuge der Erschließungsarbeiten während der Brutzeit zerstört werden. Um diesen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand auszuschließen, ist eine Bauzeitenregelung zu treffen:

- Während der Brutzeit der Vögel zwischen dem 1. April und dem 31. Juli ist eine Baufeldfreimachung möglichst auszuschließen.
- Ist ein Baubeginn während der Brutzeit der Vögel zwischen dem 1. April und dem 31. Juli geplant bzw. notwendig ist der Beginn der Bautätigkeiten erst dann möglich, wenn eine Prüfung auf Vogelbrut durch eine ökologische Fachkraft erfolgte und keine Brutaktivität im Vorhabengebiet festgestellt wurde.

CEF-Maßnahme *Dactylorhiza majalis* (V_7)

Die vorgezogenen funktionssichernden Maßnahmen (continuous ecological functionality) dienen der dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im direkten räumlichen Zusammenhang zur betroffenen Lebensstätte. Sie müssen artspezifisch ausgestaltet und bereits zum Eingriffszeitpunkt wirksam sein. Hierzu gehören die Aufwertung bestehender Lebensstätten, die Anlage von Ersatzlebensräumen vor Baubeginn oder die Umsiedlung von Populationen. Zum Nachweis der Funktion ist ein Monitoring erforderlich.

Durch CEF-Maßnahmen kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden.

Es wird eine Umsiedlung des Bestandes von *Dactylorhiza majalis* auf eine noch abzugrenzende Grünlandfläche in der Talaue des Mörschbach festgesetzt.

2.1.11.2 Ausgleichsmaßnahmen

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche (A_1)

Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche soll wie folgt vorgenommen werden:

Die private Grundstücksfläche ist als Nutzgarten, Naturgarten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Vorgarten ist zu begrünen, sofern er nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt wird. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind überwiegend heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste im Anhang zu verwenden.

Pro Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum entsprechend der Artenliste zu pflanzen.

Nach Abschluss der Bauphase von Wohngebäuden sind folgende Reproduktionsstätten anzubringen: Für Vögel ist mind. 1 Nistkasten im Bereich der späteren Gärten bzw. der Gebäude anzubringen. Das Flugloch ist in Richtung Osten bis Südosten auszurichten. Für Fledermäuse des Siedlungsraumes ist min. 1 Fledermauskasten im Bereich der späteren Gärten bzw. der Gebäude anzubringen. Die Fledermauskästen sind in Bereichen, die nicht von Lichtquellen beleuchtet werden, aufzuhängen.

Gestaltung der Flächen zur Regenwasserrückhaltung (A_2)

Ausbau und technische Realisierung regelt der siedlungswasserwirtschaftliche Planungsbeitrag. Die Flächen sind entsprechend den Festsetzungen gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB naturnah zu begrünen, zu schützen, zu pflegen und eine Eingrünung dauerhaft zu erhalten:

Die Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung sind naturnah anzulegen. Erdmulden und offene Gräben sind landschaftsgerecht auszuformen und mit standortgerechten Laubgehölzen

entsprechend der Artenliste im Anhang zu gestalten und einzubinden. Einfriedungen mittels Drahtzäune sind mit Heckenstraucharten entsprechend der Artenliste einzugrünen.

Zusätzlich sind die Flächen mit standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Zur Bepflanzung sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Pro 100 m² Rückhaltefläche sind 4 Laubgehölze anzupflanzen.

Durchzuführende Maßnahmen

- Pflanzung von standortgerechten Laubgehölzen (auch mit Weidenstecklingen als Initialbepflanzung)
- Schutz, dauerhafte Erhaltung und Pflege der Sträucher (regelmäßiges abschnittweises „Auf den Stock setzen“), Schutz gegen Wildverbiss ggf. mit Fegemanschetten,
- Es sind geringwüchsige Arten zu verwenden, die die Vorgaben des Nachbarschaftsrechts erfüllen.

Zu verwendende Pflanzenarten (Arten der Hartholzaue)⁴:

Corylus avelana – Haselnuss	Salix aurita – Ohrchenweide
Hippophae hamnoides – Sanddorn	Salix elaeagnos – Lavendelweide
Ligustrum vulgare – Liguster	Salix nigricans – Schwarzweide
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Salix triandra – Mandelweide
Prunus spinosa – Schlehe	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

⁴ Arbeitshilfe: Gehölze und Uferschutz, Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) 2005

Anpflanzung einer Streuobstwiese (A_3)

Innerhalb der festgesetzten Fläche der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsdurchgrünung“ ist eine Streuobstwiese (Obstbaumreihe) aus standortgerechten, regionaltypischen Obstbäumen zu pflanzen. Die Bodenfläche ist als Wiesenfläche in Anlehnung einer Glatthaferwiese einzusäen, zu pflegen, zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Die Wiesenpflege /-bewirtschaftung soll sich an dem Programm zur "Entwicklung von Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft (EULLa)" des Landes Rheinland-Pfalz, hierbei "Vertragsnaturschutz Grünland - Mähwiesen und Weiden" orientieren.

Durchzuführende Maßnahmen (Baumpflanzung in der Fläche)

- Pflanzung von 12 standortgerechten großkronigen Obstbäumen in Reihe oder in Clustern mit einem Pflanzabstand von 10 m
- Schutz, dauerhafte Erhaltung und Pflege der Streuobstwiese
- Verwendung seltener, historisch bedeutsamer Obstbaumsorten: Speierling (*Sorbus domestica*), Mispel (*Mespilus germanica*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus sylvestris*)
- Pflanzqualitäten und -ausführung: 3xv, STU 12-14, wurzelnackt, Wühlmausschutz, Dreibock, Stammbefestigung mit Baumgurt, Baumscheibe mit Holzhackschnitzel, Wildverbisschutz
- Ersatz bei Ausfall von Bäumen durch Nachpflanzung

Durchzuführende Maßnahmen (Wiesenbewirtschaftung)

- die Fläche ist maximal zweimal im jeweiligen Verpflichtungsjahr zu mähen, zu mulchen und / oder zu beweiden,
- das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen,
- Stickstoffdüngung ist verboten, Düngung mit Festmist ist gestattet, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Grünlandpflege ist in der Zeit vom 1. November eines Jahres bis zum 15. April des Folgejahres zulässig,
- Ausbesserung der Grasnarbe nur umbruchlos, sonstige Flächennutzungen sind nicht zulässig, Veränderung des Bodenreliefs und Umbruch ist verboten.

3 Regelungen nach Landesgesetzen (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß §88 LBauO

3.1.1 Dachgestaltung

Im Gebiet ist keine Dachneigung auf Hauptgebäuden und Nebenanlagen festgesetzt.

3.1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung dürfen keine glänzenden und/oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden, zulässig sind jedoch – unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung – Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

3.1.3 Einfriedungen und Stützmauern

Entlang der vorderen Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße sind Einfriedungen und Stützmauern nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. Für alle sonstigen Einfriedungen und Stützmauern auf dem Grundstück gilt die LBauO.

3.1.4 Nicht überbaute Flächen gemäß §10 LBauO

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

3.2 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß §42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden. Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes haben mit Bäumen und Sträuchern von den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 48 Nachbarrechtsgesetz - die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten.

4 Hinweise

4.1 Dachgestaltung

Es wird empfohlen, Flachdächer auf Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachbegrünung auszuführen.

4.2 Ingenieurgeologie

Boden

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach §202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

Hydrogeologie

Ist die Versickerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers geplant, so sollte die Versickerungsmöglichkeit mittels geeigneter Methoden untersucht werden. Die Versickerung soll vorzugsweise über die belebte Bodenzone erfolgen.

Ingenieurgeologie

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

4.3 Oberflächenwasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung) hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Dabei ist auch nachweislich sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos weitergeleitet wird.⁵

Alle privaten Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind so anzulegen, dass Nachbargrundstücke durch deren Abfluss nicht beeinträchtigt werden. Mulden und Rigolen müssen einen Mindestabstand von 3 m zu allen Nachbargrenzen haben.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserleitungen sind an die örtliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

⁵ Der Siedlungswasserwirtschaftliche Begleitplan / die Entwässerungsplanung wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt und die Ergebnisse in die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen integriert.

Brauchwasseranlagen

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

1. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
2. Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.

Regenerative Energie

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), wird darauf hingewiesen, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

4.4 Kulturdenkmäler gemäß §17 Denkmalschutzgesetz

Funde müssen gemäß §17 DschG unverzüglich gemeldet werden. Entsprechend §16-21 DSchG besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bei archäologischen Funden.

4.5 Öffentliches Stromversorgungsnetz

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung.

Die auf dem Grundstück zu legenden Stromversorgungsleitungen des Versorgungsträgers sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden.

4.6 Brandschutz

Die Verkehrsflächen im Baugebiet sind für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten / Fahrzeugen, bezogen auf die Fahrspurbreiten, die Druckfestigkeiten und die Kurvenradien, entsprechend den technischen Baubestimmungen zu errichten. Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten analog den technischen Baubestimmungen verlangt werden.

Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

4.7 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen

Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 162

sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fernzuhalten.

4.8 Telekommunikation

Im Plangebiet sind im Bereich der Straßen oder Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicher zu stellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten des Telekommunikationsanbieters ein abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird. Dieser muss drei Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.

4.9 Landesbetrieb Mobilität

Bei der verkehrlichen Erschließung über die bestehenden Gemeindestraßen, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Verknüpfung mit dem klassifizierten Straßennetz aufweisen, muss die Verkehrssicherheit in den Einmündungsbereichen grundsätzlich gewährleistet sein.

Das heißt es ist sicherzustellen, dass die dort stattfindenden Fahrbeziehungen verkehrssicher abgewickelt werden können. Dazu hat die Gemeinde in eigener Zuständigkeit im Vorfeld zu prüfen, ob der/die Knotenpunkt/e eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist, den zusätzlichen Verkehr, welcher aus der neuen Wohnbebauung (einschließlich Baustellenfahrzeuge) resultieren wird, störungsfrei abzuwickeln.

Allgemeine Bedingungen:

Die Gemeinde hat zur Vermeidung und Entwicklung von Schleichverkehren durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen (wirksam zu unterbinden), dass der Ziel- und Quellverkehr des Baugebietes über die vorhandenen Gemeindestraßen und nicht über das vorhandene Wirtschaftswegenetz erfolgt. Dies gilt gleichermaßen für den während der Bauphase des Baugebietes auftretenden Baustellenverkehr.

Für die Entwässerung des anfallenden unverschmutzten, nicht zu versickernden Oberflächenwässer und für evtl. Notüberläufe sind unbedingt Lösungen ohne Inanspruchnahme bzw. Mitbenutzung der Straßenentwässerungseinrichtungen zu suchen.

Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der klassifizierten Straße dürfen durch das Bauvorhaben sowie die damit verbundenen Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Es dürfen keinerlei Veränderungen ohne Zustimmung vorgenommen werden.

Bei einer Verlegung von Stromkabel, Leitungen, Kanal usw. im Bankett, einer Bundes-, Landes- und/oder Kreisstraße handelt es sich um eine eventuelle Inanspruchnahme von Straßeneigentum. Vor Beginn der Arbeiten an der Straße ist es erforderlich, dass zwischen dem Antragsteller/der Antragstellerin und dem Straßenbaulastträger ein entsprechender Gestattungsvertrag abgeschlossen bzw. eine Aufbruchgenehmigung erteilt wird, und darüber hinaus die technischen Details der Leitungsverlegung abgestimmt werden. Weiterhin ist uns auch die Verlegung von Kabeln und Leitungen im Bereich der Baubeschränkungszone klassifizierter Straßen (parallel zur klassifizierten Straße) anzuzeigen.

Während der Bauarbeiten und der Unterhaltung in Zukunft darf der öffentliche Verkehrsraum der klassifizierten Straßen weder eingeschränkt noch verschmutzt werden. Der Straßenverkehr darf weder behindert noch gefährdet werden, insbesondere nicht durch Abstellen von Geräten und durch das Ablagern von Baumaterialien auf Straßeneigentum. Der Erlaubnisnehmer ist verpflichtet, Verunreinigungen der klassifizierten Straßen, die im Zufahrtsbereich durch die Benutzung verursacht werden, unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der zulässigen Installation von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Wohngebäude von seitens des Vorhabenträgers in eigener Zuständigkeit der Gewährleistungsnachweis zu führen ist, dass bei allen Sonnenständen eine Blendbeeinträchtigung des fließenden Verkehrs im Zuge der umliegenden klassifizierten Straßen ausgeschlossen ist. Sofern es nach der Installation der Module zu Blendwirkungen durch Lichtreflektionen kommen sollte, sind seitens der Ortsgemeinde bzw. des Vorhabenträgers entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen, um gefährdende Einwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer zu unterbinden.

4.10 Nutzung des anfallenden Oberbodens

Es wird empfohlen, den anfallenden Oberboden auf dem Baugrundstück zu belassen und landschaftsgerecht zu integrieren. Der oberste und fruchtbarste Horizont des Bodens sollte erhalten bleiben und kann im Rahmen der Gartenanlage und Freianlagenplanung ein sinnvoller Baustein einer Geländemodellierung, Garten- und Landschaftsgestaltung darstellen. Ziel muss es sein, sämtlichen Oberboden landschaftsgerecht auf dem Grundstück einzubauen.

5 Pflanzenliste

Nachfolgend sind vor allem Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen vergleichbarer Arten – im Sinne von regional typischen Bauerngartengehölzen - erweitert werden können.

Eine Gliederung nach unterschiedlichen Baumgrößen oder -formen erfolgt nicht.

Infolge des Klimawandels sind trockenresistente Laubgehölze zu bevorzugen.

Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung in Bezug auf einzuhaltende Mindestgrenzabstände nach der Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.

In § 40 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG wird geregelt, dass die Verwendung von Ansaaten und Pflanzen aus anderen, als den jeweilig örtlichen Vorkommensgebieten nach dem 1. März 2020 der Genehmigung bedarf. Für den Landkreis Birkenfeld sind ausschließlich Saaten und Pflanzen des Herkunftsgebiets 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland “ zu verwenden.

Obstbäume

Malus domestica (Apfelbaum)
Prunus avium juliana (Kirsche)
Prunus cerasifera (Pflaume)
Prunus cerasus (Sauerkirsche)
Prunus domestica (Zwetschge)
Prunus syriaca (Mirabelle)
Pyrus communis (Birnbäum)

Wildobst

Castanea sativa (Kastanie)
Juglans regia (Nussbaum)
Malus sylvestris (Holz-Apfel)
Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus domestica (Speierling)

Sträucher und Heckengehölze

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa spec. (Rosen)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Solitärbäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum (Roskastanie)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus minor (Feldulme)

Gehölze für Privatgärten

Einzelbäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus minor (Feldulme)

Straßenbäume

Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn)
Fraxinus excelsior 'Westhof's' (Esche)
Tilia cordata 'Greenspire' (Winter-Linde)

Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Rosa spec. (Rosen)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Ungiftige Sträucher

Crataegus monogyna (Weißdorn)
Corylus avellana (Haselnuss)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa spec. (Rosen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Immergrüne Sträucher

Prunus laurocerasus (Kischlorbeer)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Lonicera pileata (Heckenkirsche)
Pyracantha coccinea (Feuerdorn)
Elaeagnus ebbingei (Ölweide)

Wandbegrünung

Clematis vitalba (Weinrebe)
Polygonum aubertii (Knöterich)
Vitis vinifera (Weinrebe)
Lonicera henrii (Immergrünes Geißblatt)

Planverfasser:

planungsbüro helko **peters**

filscher str. 3 | 54296 trier | tel. 0651 9953954 | info@helkopeters.de

Datum:

Freitag, 15. Dezember 2023