ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- (0.5) – Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 0.3 – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II – Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Bauart
Dachform	Dachneigung

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHE

- o – offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO); Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- E – nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches
- Neue Grundstücksgrenze
- Bestehende Gundstücksgrenze
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Firstrichtung
- Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

GRÜNORDNUNG

- Grünflächen (öffentlich) (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Grünflächen (privat) (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Bäume zu pflanzen
- Baum Bestand
- Hecke mit heimischen Gehölzen zu pflanzen
- Sonstige Bepflanzungen Feldgehölz erhalten
- Obstwiese erhalten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

" IM VIEHTRIEB " 1. Erweiterung

DER ORTSGEMEINDE DIERBACH

I. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Jeweils in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung gültigen Fassung.

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BIMSchG)
6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
7. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
8. Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

Das Plangebiet wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO.
Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO.

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gelten die im Plan eingetragenen Werte der Nutzungsschablone im Rahmen der zulässigen überbaubaren Flächen und der Landesbauordnung (LBauO).

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind

a.) Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

b.) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

c.) bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in Punkt a, b, c, bezeichneten Anlagen bis zu 50 v. H. überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO).

Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind Aufenthaltsräume in " anderen Geschossen ", einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände, mitzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).

Die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) wird gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

2. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BAUNVO)

Im Plangebiet ist eine Offene Bauweise (o) (§ 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die Gebäude sind mit ihrer Hauptfirstrichtung entsprechend den Planeintragungen zu errichten.

3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO)

Ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich der Plangebietes festgesetzt :

- maximal zulässige Sockelhöhe = 1,20 m über Straßenniveau gemessen von OK Straße bis OKFFB des EG in Gebäudemitte
- maximal zulässige Traufhöhe = 5,50 m, auch bei Gebäuderücksprüngen, gemessen von OK Straße bis Schnittpunkt Gebäudeaußenwand mit OK Dachsparren
- Kniestöcke sind innerhalb der zulässigen Traufhöhe zulässig.
- maximal zulässige Firsthöhe = 9,50 m gemessen von OK Straße bis OK Dachsparrenspitze in Gebäudemitte

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 12 BauNVO)

Im Vorgartenbereich geplante Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zusammen max. 30 % der Vorgartenfläche beanspruchen. Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge über 3,5 t, sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge, sind nicht zulässig.

Garagen und Nebengebäude dürfen nur hinter der Baugrenze errichtet werden. Dies gilt nicht für ins Gebäude integrierte Garagen und Nebengebäude wenn der Bauwich (seitliche Abstandsfläche) unberührt bleibt. Ausnahmen hierzu sind nicht zulässig.

5. NEBENANLAGEN (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich, zwischen Straße und Gebäudevorderkante, nicht zugelassen.

6. ZUFAHRTSBESCHRÄNKUNG (§ 9 (1) 4 und 11, sowie (6) BauGB)

Zufahrten über den im Süden des Plangebietes entlang führenden Wirtschaftsweg sind nicht zulässig, ebenso das Zu- und Abfahrten zum oder vom Plangebiet, über den Mezelweg zur K 24.

7. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

- Im Norden und Süden der Baugrundstücke werden Grünflächen als Extensiv-Wiesenflächen festgesetzt. Diese Flächen dürfen zur Berechnung der GRZ nicht herangezogen werden.
Diese Flächen sind von jeder Bebauung und Versiegelung freizuhalten.
Die Extensivwiese soll max. 1-2 mal im Jahr gemäht, und das Mähgut zur Standortabmagerung abgefahren werden.
Unerwünschter Aufwuchs in den Wiesenflächen ist regelmäßig zu entfernen.
Auf chemische Unkrautvernichtungsmittel und Düngung ist zu verzichten!
- Entlang des Dierbachs wird eine Schutzstreifen von 5m Breite festgesetzt. Diese Übergangsfläche zum Ufergehölz soll nur gelegentlich (alle 3-4 Jahre) gemäht werden, sich hier eine Saumzone aus Hochstauden entwickeln sollen.
Für das Feldgehölz auf der Parzelle 874 wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

8. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25a BauGB)

Für die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzenden Flächen sind einheimische Gehölzarten auszuwählen, die dem Landschaftsbild entsprechen,- siehe dazu nachfolgende Pflanzliste.

- Pflanzgebot von mind. 1 kleinkronigem Laubbaum oder einem Obstbaum pro Grundstück.
Pflanzvorschläge für Bäume, Hecken usw.
- Keine Einfriedung zur Strasse, ausser Hecken. Koniferen als Einfriedung sind nicht zulässig.
- Pflanzausfälle sind nachzupflanzen.
- Die privaten, nicht versiegelten d.h. weder bebauten noch befestigten Fläche sind gärtnerisch anzulegen.

Pflanzliste über empfohlene Baum- und Straucharten

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn	Acer plantanoides
Esskastanie	Castanes sativa
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weiß-/Rotdorn	Crataegus
Magnolie	Magnolia kobus
Zierapfel	Malus
Zierkirsche	Prunus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Ziersträucher

Felsenbirne	Amelanchier
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Deutzie	Deutzia
Hibiscus	Hibiscus
Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Falscher Jasmin	Philadelphus
Strauchrose	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa

Schnitt - Heckenpflanzen

Berberitze	Berberis
Buchsbaum	Buxus arborescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum
Spiere	Spiraea
Eibe	Taxus baccata

Ufergehölze / Ortsrand-Hecke

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum lantana
Faulbaum	Frangula alnus
Bruchweide	Salix fragilis
Korbweide	Salix viminalis
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Klettergehölze

Clematis	Clematis spec.
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Heckenkirsche	Lonicera spec.
Kletterrose	Rosa spec.
Blauregen	Wisteria sinensis

Dabei sollen die Bäume und Sträucher folgende Pflanzqualitäten haben.

Bäume I. / II. Ordnung :	Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, StU 16-18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen
Sträucher :	Heister, Größe 125 -150 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 2 x v. 60 -100
Bodendecker :	Topfballen oder Container 20-30, Rosen Güteklasse A

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

9. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (9 (1) 25b BauGB)

Im Planbereich außerhalb der überbaubaren Fläche und der notwendigen Verkehrsflächen vorhandener Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) LBauO)

- FASSADENGESTALTUNG
Wandverkleidungen aus glasiertem Material oder Kunststoff, sowie Glasbausteine sind nicht zulässig.
- DACHGESTALTUNG
Zulässig sind bei allen Hauptgebäuden Satteldächer. Bei Hauptgebäuden mit mind. 20 cm hohem Kniestock, ist auch die Ausführung mit Grüppelwalm zulässig Die Festsetzungen der Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Nebenfirstrichtungen sind zulässig. Nebendächer müssen in ihrer Höhe unter der Hauptfirstlinie bleiben und in ihrer Neigung der des Hauptdaches entsprechen.
Garagen sind mit geneigtem Dach auszuführen, dabei dürfen die Dachneigungen die festgesetzte Mindestdachneigung um 15 Grad unterschreiten.
Als Material für die Dacheindeckung wird ein roter bis rotbrauner oder dunkelgrauer Dachziegel, bzw. werden dazu auch andere Materialien zugelassen, sofern ein ziegelähnliches Erscheinungsbild gewährleistet ist.
Dachaufbauten sind als Schlepp- oder Satteldachgauben bis zu 1/3 der Dachlänge zulässig. Der Abstand zwischen Giebel und Gaube muß mindestens 1,50 m betragen.
Dachneinschnitte sind nicht zulässig.
Kniestöcke sind nur innerhalb der festgesetzten Traufhöhen zulässig.
- VORGÄRTEN
Vorgartenflächen, die nicht von notwendigen Ausfahrten in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch anzulegen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
- EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur mit Saumsteinen in max. 20 cm Höhe und Hecken oder Sträuchern zulässig. Bei Einfriedungen, die an landwirtschaftliche Grundstücke angrenzen sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.
- EINZELBAUMPFLANZUNG
An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind Einzelbäume aus einheimischen Baumarten anzupflanzen. Geringfügige Verschiebungen, sofern Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern, sind zulässig.

IV. HINWEISE

1. ANZEIGEPFLICHT (§ 17 DSchG)

Der Beginn der Erdarbeiten bei Erschließungsmaßnahmen ist dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer rechtzeitig anzuzeigen. Werden im Zuge von Baumaßnahmen bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt, so sind diese unverzüglich der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Der Fund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche (§ 18 DSch) nach Erstattung der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern. Auf Antrag kann die Denkmalfachbehörde die Frist verkürzen.

2. OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG

- Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken (z.B. Einfahrten, Hofflächen, Terrassen, Gartenwege) sollen auf das aus erschließungstechnischen Gründen notwendige Maß beschränkt werden. Sofern keine Gefahr des Eintrages von wassergefährdenden Stoffen besteht, sollen diese Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. mit Rasengittersteinen, Pflaster mit großem Fugenabstand, wassergebundener Decke) ausgeführt werden.
- Die Fuss- und Wirtschaftswege dürfen nur in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden.

3. SCHUTZMASSNAHMEN FÜR OBERBODEN (§ 202 BauGB)

- Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten.
- Der Baubetrieb hat so zu erfolgen, dass keine Flächen durch auslaufende Betriebsstoffe der Baufahrzeuge in ihren Ruhezeiten belastet werden können. Abstellflächen dieser Baufahrzeuge sind mit einer Folienwanne mit Erdabdeckung zu versehen. Die Baufahrzeuge müssen in den Ruhezeiten auf diesen Flächen abgestellt werden. Die Erddeckung wird nach Beendigung der Bauarbeiten unter Vorlage von Nachweisen auf eine ordentliche Deponie für solche belastete Erden gebracht.

4. OBERFLÄCHENWASSER

Für unverschmutzte Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen und sonstigen Flächen wird empfohlen diese dezentral, z.B. durch das Anlegen von Rigolen, breitflächig versickern zu lassen.

5. FREMDWASSER

Draingewasser oder Wasser aus den Außengebieten dürfen dem Schmutzwasserkanal nicht zugeführt werden.

6. GRUNDWASSER

Infolge des hohen Grundwasserstandes sollen Keller wasserdicht ausgeführt werden. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zulässig.

7. LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Für das Plangebiet liegt ein Landespflegerischer Planungsbeitrag des Büros Krell vom März 2009 vor, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist. Siehe dazu auch die Eintragungen in der Planzeichnung.

8. AUSGLEICHSMASSNAHMEN AUSSERHALB DES PLANGEBIETES

Beeinträchtigungen, die innerhalb des Gebietes nicht ausgeglichen werden können, werden durch Ablösung über das gemeindliche Ökokonto ausgeglichen.

9. NACHWEIS DER HÖHENLAGE IM BAUGESUCH

Mit dem Baugesuch ist ein exakter Höhenschnitt durch das vorhandene Gelände vorzulegen. Hierzu sind auch Aufschüttungen und Abgrabungen kenntlich zu machen.

10. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Den Grundstückseigentümer wird empfohlen, bei Baumaßnahmen Baugrunduntersuchungen entsprechend den Empfehlungen der DIN 1054 durchführen zu lassen.

11. BRANDSCHUTZ

Wege und Straßen sollen so angeordnet und beschaffen sein, daß nach Ausbruch eines Brandes, Rettungs- und Löscharbeiten wirksam möglich sind.

Außerdem sind

- entsprechende Hubrettungsgeräte bereitzuhalten,
- entsprechende Zufahrten zu berücksichtigen,
- Kurvenführungen von Straßen entsprechend der bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen auszuführen,
- Löschwassermengen ausreichend zur Verfügung zu stellen und nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.
Der Netzdruck darf an keiner Entnahmestelle weniger als 1,5 bar betragen.
Im Abstand von ca. 80 bis 100 m müssen Hydranten für Feuerlöschzwecke vorhanden sein. Die Lage von Unterflurlöschhydranten ist durch Hinweisschilder deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
- die Hausnummern bereits während der Bauphase zu vergeben und gut sichtbar an den Gebäuden anzubringen.

V. BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

1. BESTEHENDE RECHTSGRUNDLAGEN

Aufstellungsbeschluß des Ortsgemeinderates vom 10. 07. 2008

2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für den Raum der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, in dem das Plangebiet derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Im Rahmen der momentan laufenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Wohnbaufläche vorgesehen.
Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (Parallelverfahren).

3. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich um die bereits eingeleitete und geplante Bebauung aus städtebaulichen und landespflegerischen Gründen zu ordnen und die Erschließung zu sichern. Der Bebauungsplan weist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

4. UMWELTBERICHT

Für das Plangebiet liegt ein umfassender Umweltbericht des Büros Krell vom März 2009 vor. Dieser Bericht, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, kommt zu folgendem Ergebnis:

" Das Plangebiet ist für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild insgesamt von mittlerer Bedeutung. Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen durch den Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung ebenso wie erhöhter Oberflächenabfluss und Verringerung der Grundwasserneubildung im Gebiet. Lebensräume für Pflanzen und Tiere gehen verloren, der Biotopverbund wird beeinträchtigt. Für die jetzigen und zukünftigen Bewohner entstehen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm. Das Landschaftsbild wird erheblich verändert.
Zum derzeitigen Zeitpunkt, zusammen mit der Eingriffsbewertung des Fachbeitrages Naturschutz und die im Baugebiet festgesetzten Maßnahmen, ergänzt um die Ablösung über das Ökokonto, ist der Eingriff ausgleichbar ".

5. TRAUFHÖHEN, FIRSTHÖHEN UND FIRSTRICHTUNG

Mit Rücksicht auf die Fernsichtwirkung des Ortsrandes sind die Sockel-, Trauf und Firsthöhen als Maximalhöhen festgesetzt.
Die Fortführung der giebelständigen Bauweise zur Erschließungsstraße hin, trägt der gewachsenen städtebaulichen Struktur des Straßendorfs Dierbach Rechnung und versteht sich auch als Weiterführung der städtebauliche Ordnung des bebauten B-Plangebietes " Im Viehtrieb ".

6. WOHNUNGSANZAHL PRO GEBÄUDE

Entsprechend den städtebaulichen Zielen dieses Bebauungsplanes, sowie unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele des Dorfentwicklungsplanes und der Eigenart der näheren Umgebung des Plangebietes, insbesondere um eine zu starke Verdichtung von Wohnnutzungen in diesem sensiblen Ortsbereich zu vermeiden, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf max. zwei festgesetzt.

7. STELLUNG VON GARAGEN UND NEBENGEBÄUDEN

Um in diesem sensiblen Ortsrandbereich den Eindruck einer kettenhaften, geschlossenen Bebauung zu vermeiden ist festgesetzt, dass die seitlichen Abstandsflächen (Bauwiche) von einer Bebauung mit Garagen und Nebengebäuden freizuhalten sind.

8. DACHGESTALTUNG

Da im Altortbereich in erheblichem Umfang Dachflächen vorzufinden sind, die sich durch Alterung dunkelgrau verfärbt haben, wird im vorliegenden Bebauungsplan neben roten oder rotbraunen Dachfarben auch dunkelgrau zugelassen. Andersfarbige Eindeckungen werden nicht zugelassen, da sie bei einem vermehrten Auftreten zu einer buntscheckigen Aufsplitterung der Dachlandschaft führen können, welche geeignet ist, den bestehenden Eindruck eines Bebauungszusammenhangs aufzubrechen. Auf die haarscharfe Abgrenzung der zulässigen Farbbereiche durch die Vorgabe fester Farbgrenzwerte (z.B. nach RAL) wird bewusst verzichtet, da die Farben der Dacheindeckungen durch unvermeidliche natürliche Einwirkungen (z.B. Witterung, Sonnenlicht) einer ständigen kontinuierlichen Änderung unterliegen und damit schon nach relativ kurzer Zeit von den ursprünglich exakt eingehaltenen Farbwerten abweichen können. Somit ist es unbedenklich, wenn auf Grund dieser bewusst in Kauf genommenen Unschärfe im Grenzbereich z.B. auch einmal eine mittelgraue statt der dunkelgrauen Farbe hingenommen werden muss. In jedem Fall reicht die Festsetzung aus, um insbesondere hellgraue, grüne, blaue Dacheindeckungen wirksam auszuschließen, so dass insgesamt die Dachlandschaft des gesamten Ortes immer noch einen miteinander harmonierenden Eindruck vermittelt.

9. BODENORDNUNG

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Gelände ist überwiegend im Gemeindebesitz. Es ist beabsichtigt, ein privates Bodenordnungsverfahren zu realisieren. Sollte dieser Versuch scheitern, erfolgt die Durchführung des gesetzlichen Bodenordnungsverfahrens nach dem Vierten Teil des Baugesetzbuches.

10. LAGE UND ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand, angrenzend an das ehemalige Neubaugebiet " Im Viehtrieb ".
Östlich wird das Plangebiet begrenzt vom Mezelweg.
Nördlich vom Dierbach und südlich von Weinbergen.
Das Plangebiet wird von der Kirchstraße her erschlossen.

Die Planstraße wird als Wohnstraße eingestuft.
Die Verkehrsfläche der Planstraße soll als Mischfläche ohne Trennung der Verkehrsarten ausgebildet werden.

11. VERSORGUNG / ENTSORGUNG

WASSERVERSORGUNG
Das Baugebiet kann an die vorhandene örtliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden. Bei Veränderung dieser Anlagen sind die Bestimmungen des § 49 LWG zu beachten.
Der Bau von Brauchwasseranlagen ist dem örtlichen Wasserversorger anzuzeigen, damit Beeinträchtigungen des Trinkwassers ausgeschlossen werden können.

ABWASSERBESEITIGUNG
Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Flächenkanalisation

ELEKTRIZITÄT
Die niederspannungsseitige Versorgung erfolgt mit Erdkabel.
Bei der Erschließung des Baugebietes sollen die entsprechenden Abteilungen der Pfalzwerke beteiligt werden.
Bei Unterschreitung des Mindestabstandes von 2,00 m zu den Erdkabeln müssen entsprechende Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden.

GAS
Das Versorgungsnetz soll eventuell um das Plangebiet erweitert werden.
Bei Baumaßnahmen im Straßenbereich soll deshalb die Thüga AG verständigt werden. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen einhalten.

FERNMELDEANLAGEN
Die Deutsche Telekom ist mind. 6 Monate vor Baubeginn von Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten.

12. ALTLASTEN

Hinweise oder Anhaltspunkte auf im Plangebiet eventl. vorhandene Altlasten liegen nicht vor.

13. PLANUNGSDATEN

Größe des Plangebietes rd. 1,9 ha

Hauseinheiten	bestehend	hinzukommend
14	-	14

Wohneinheiten : max. 2 WE pro Gebäude = max. 28 WE

14. KOSTEN DER MASSNAHME

1. Kanalisation	€	160.000,--
2. Wasserversorgung	€	20.000,--
3. Stromversorgung u. Straßenbeleuchtung	€	15.000,--
4. Straßenbau	€	30.000,--
5. Grünordnungskosten	€	5.000,--
6. Planungskosten	€	8.000,--
7. Umlegungs- und Vermessungskosten	€	10.000,--
8. Sonstiges	€	2.000,--
Gesamtaufwand für die Erschließung	€	250.000,--

VERFAHRENSDATEN

1. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dierbach hat in seiner Sitzung am 10.07.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans "Im Viehtrieb", 1. Erweiterung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 15.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in einem Behördentermin am 18.05.2009, der gleichzeitig auch zur Ermittlung der abwägungserheblichen Umweltbelange (Scoping) stattfand, unterrichtet (§ 4 Abs. 1 BauGB).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) zu dem Bebauungsplan wurde am 19.03.2009 beschlossen. Diese wurde in Form einer öffentlichen Darlegung vom 23. 04 bis einschl. 08.05.2009 durchgeführt.
Ort und Dauer der Beteiligung wurden am 15.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit, § 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplans wurde am 28.05.2009 beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan hat vom 18.06.2009 bis einschl. 20.07.2009 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.06.2009 beteiligt. Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Ratssitzung am 23.07.2009 behandelt.
5. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dierbach hat diesen Bebauungsplan am 23.07.2009 gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung i.V.m. der Satzung über die örtlichen (gestalterischen) Bauvorschriften nach § 88 LBauO beschlossen.
6. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

1. Fertigung

Dierbach, 01. 07. 2010

Stadler
Ortsbürgermeister

7. Der Beschluss des Bebauungsplans durch den Gemeinderat wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).

1. FERTIGUNG

VERBANDSGEMEINDE BAD BERGZABERN
ORTSGEMEINDE DIERBACH

BEBAUUNGSPLAN

"IM VIEHTRIEB"

1. ERWEITERUNG

STAND:	28. MAI 2010		
BEARB.:	THO.	GEZ.:	P.H.
MASSSTAB:	1: 1000	BLATTGR.:	1,83/59

018–006

ARCHITEKTURBÜRO THORN
DIPLING. FH ARCHITEKT ROLF THORN
AM HERRENPFAD 15
76831 HEUCHELHEIM –KLINGEN
TEL. 06349/8450
FAX 06349/7198