TEIL A BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES
TEXTTEIL
In Ergänzung mit der Planzeichnung und der Planeintragung (Schrift, Text) wird folgendes festgesetzt.

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/ BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 5 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr.4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der BauNVO sind nicht zulässig.
Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1) mit einer Bettenzahl bis max. 4 Betten, sei es als Fremdenzimmer, sei es als maximal 2 Ferienwohnungen ohne Anrechnung auf die maximale Wohnungsanzahl, zulässig. Die Errichtung des Beherbergungsbetriebes ist nur in Verbindung mit mindestens einer regulären (Dauer-) Wohnung möglich.
Ansonsten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

1.1.2 Dorfgebiet (MD)
MD1 - Gebiet
Die nach § 5 (2) Nr. 2 (Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten), Nr. 3 (Sonstiges Wohnen) und Nr. 9 (Tankstellen) zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet unzulässig.
Die Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind ebenso wie gewerbliche Lagerflächen nicht zulässig.
Ansonsten sind die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO einschließlich landwirtschaftlicher Nebenerwerbstellen zulässig.
Ebenfalls ist auf den Baugrundstücken eine Betriebswohnung analog § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Sie muss einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
MD2 - Gebiet
Die nach § 5 (2) Nr. 2 (Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten), Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet unzulässig.
Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind bis zu einer Bettenzahl von maximal 8 Betten, sei es als Fremdenzimmer, sei es als maximal zwei Ferienwohnungen ohne Anrechnung auf die maximale Wohnungsanzahl, zulässig. Die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes ist nur in Verbindung mit mindestens einer und maximal zwei regulären (Dauer-) Wohnungen möglich.
Die Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind ebenso wie gewerbliche Lagerflächen nicht zulässig.
Ansonsten sind die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO einschließlich landwirtschaftlicher Nebenerwerbstellen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16, 19 und 20 BauNVO)
WA/MD
Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahlen mitzurechnen.

1.3 Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauBG, § 22 BauNVO)
Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Für die Teilbereiche A und B sind nur die Bauformen Einzel- und Doppelhaus und in den Teilbereichen C und F nur die Bauform Doppelhaus zulässig. Sofern in den Teilbereichen C und F die jeweiligen Doppelhausgrundstücke zu einem Baugrundstück vereinigt werden, können ausnahmsweise auch Einzelhäuser errichtet werden. Für den Bereich C sind dann die Festsetzungen des Bereiches B und für den Bereich F die des Bereiches A maßgeblich.

1.4 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)
WA/MD
Garagen und Nebengebäude sind auf den Baugrundstücken zulässig. Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur Verkehrsfläche und zu Wirtschaftswegen zu errichten.

1.5 Grundstückszufahrten
(§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)
WA/MD
Soweit im Plan Einfahrten (Breite 5 m , jeweils ab seitlicher Grundstücksgrenze) verbindlich festgesetzt wurden, sind diese Einfahrten Grundlage für die Herstellung der straßenbegleitenden Anlagen (insbesondere Parkplätze, Baumpflanzungen, Straßenbeleuchtung). Ausnahmsweise können die Einfahrten auch an anderen Stellen eines Grundstücks angelegt werden. Voraussetzung ist, dass straßenbegleitende Anlagen an ihren festgesetzten Standorten nicht beeinträchtigt werden oder eine für die Gemeinde kostenneutrale Errichtung der betroffenen Anlagen an einem anderen Standort möglich ist, wobei die Verlegung rechtlich möglich sein muss, die straßenbegleitende Anlage weiterhin den vorgesehenen Zweck erfüllen muss und die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden dürfen. Öffentliche Grünflächen können durch Grundstückszufahrten bis zu 5 m Breite unterbrochen werden. Soweit auf Grundstücken keine Einfahrten eingetragen wurden, sind Zufahrten zu diesen Grundstücken unbegrenzt möglich, sofern nicht andere Vorschriften einschränkend bestehen.

1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen
(§9 (1) Nr. 26 BauGB)
WA/MD
Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 30 cm erforderlich.

1.7 Landespflegerische Maßnahmen
(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 und 1a BauGB, § 9 Naturschutzgesetz)
WA/MD
Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern.

Entlang der nördlichen Grenze des Wohngebietes (Grenze zwischen Wohngebiet WA und landwirtschaftlicher Fläche) ist eine Fläche zum Anpflanzen von Hecken und Obstbäumen im Plan eingetragen. Dieses Pflanzgebot ist durch die Pflanzung von 3 hochstämmigen Obstbäumen Stammumfang 16 - 18 cm je Grundstück bei einer Pflanzbreite von mehr als 7 m zu erfüllen. Ansonsten ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche dürfen Garagen nur unterirdisch und nur an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Die unterirdischen Garagen müssen vollständig und für eine Strauchpflanzung ausreichend mit Erdreich bedeckt sein und dürfen so weit, höchstens aber 3,50 m, in das Baugrundstück hineinragen, dass die Herstellung der vorgeschriebenen Baumpflanzungen und auch von Strauchpflanzungen weiterhin gewährleistet ist. Unmittelbar über der Garageneinfahrt ist eine sichtbare Stützmauer zum Abfangen der Erdaufschüttung erlaubt.

In der festgesetzten Pflanzfläche kann außerdem je Grundstück eine Gerätehütte für zur Unterhaltung der Pflanzfläche verwendete Gartengeräte und dgl. bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m² errichtet werden. Die Herstellung von Treppen zur Überwindung von Geländestufen- und -steigungen ist zulässig.
Im Dorfgebiet müssen Fassadenflächen, die auf einer Länge von > 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen aufweisen, mit rankenden oder kletternden Pflanzen begrünt werden.
Die privaten Pflanzmaßnahmen sind spätestens 1 Vegetationsperiode nach der Baufertigstellung durchzuführen.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken im Verhältnis ihrer Größe zur Gesamtbaufläche zugeordnet.
Die Ausgleichsverpflichtung außerhalb des Plangebietes wird über das Ökokonto der Gemeinde abgewickelt (siehe landespflegerischer Begleitplan).

1.8 Zahl der Wohneinheiten
(§9 (1) Nr. 6 BauGB)
WA/MD
Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird bei Einzelhäusern auf 2 und bei Doppelhäusern auf 1 je Wohngebäude (je Doppelhaushälfte) begrenzt .

1.9 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur
(§9 (1) Nr. 20 BauGB)
WA/MD
Zur Verringerung der Flächenversiegelung und zur Ergänzung der Flächenversickerung sind die öffentlichen Fußwege sowie die privaten Verkehrsflächen und die privaten Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen.

1.10 Wandhöhen/ Firsthöhen
(§ 9 (3) BauGB
Die maximalen Wandhöhen sind in der Planzeichnung angegeben. Ergänzend hierzu wird festgesetzt:
- Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut.
- Der Fußpunkt wird durch das natürliche Gelände bestimmt. Die Höhenaufnahme des natürlichen Geländes ist nachvollziehbar darzustellen.
- Für die Grundstücke Fl.St.Nr. 145/4, 145/5, 145/6 und 145/7 wird als Fußpunkt abweichend die Hinterkante der Erschließungsstraße in Gebäudemitte festgesetzt.
- Die Wandhöhe gilt nicht für Wandteile, die aus Versprüngen in den Giebelwänden von Satteldächern resultieren, sofern je Giebelwand 1 m Gesamttiefe nicht überschritten wird.
- Die Hochpunkte von gegeneinander versetzten Pultdächern werden gleichsam als First angesehen, sodass auf sie die Wandhöhe ebenfalls nicht anzuwenden ist. Voraussetzung hierfür ist, dass der Umfang der gegenseitigen Überdeckung der den Pultdächern zuzuordnenden Gebäudeteile mindestens 2/3 der Länge des jeweiligen Gebäudeteils ausmacht. Der vertikale Versatz der Pultdächer gegeneinander darf max. 1,5 m betragen.
- Die max. Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachfläche) darf höchstens 4 m über der maximal zulässigen Wandhöhe liegen.
- Bei Nebengiebeln, deren Breite 1/3 der Dachlänge des zugehörigen Hauptdaches nicht überschreitet, darf die zulässige Wandhöhe um bis zu 1 m überschritten werden.

1.11 Wandhöhe bei Doppelhäusern
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 (2) Nr.4 und (4) BauNVO)
WA/MD
Die Mindestwandhöhe für Doppelhäuser darf maximal 0,5 m unter der in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten max. Wandhöhe liegen.

1.12 Mindestgröße der Grundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
WA
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 250 m².

1.13 Lärmschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
WA/MD
Die zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm zu treffenden baulichen Vorkehrungen sind entsprechend der DIN 4109 und den im Plan eingetragenen Lärmpegelbereichen vorzunehmen.
Hierbei sind folgende Festlegungen zu beachten:

Plan-Gebiet	Bereich	LPB	R'w, res	R'w, Wand	R'w, F	FSK
WA	1. Gebäudereihe westlich vom Weingut Mathis nördliche, östliche und südliche Gebäudeseiten	III	33	40	30	2
WA	1. Gebäudereihe südlich vom Weingut Mathis westliche, nördliche und östliche Gebäudeseiten	III	33	40	30	2
MD	1. Gebäudereihe östlich vom Weingut Mathis nördliche, westliche und südliche Gebäudeseiten	III	33	40	30	2
MD	1. Gebäudereihe westlich der B 48 östliche Gebäudeseiten	III	33	40	30	2

Abkürzungen :
- LPB = Lärmpegelbereich nach DIN 4109
- R'w,res = resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß in dB
- R'w, Wand = bewertetes Schalldämm-Maß der Wand in dB
- R'w, F = bewertetes Schalldämm-Maß der Fenster in dB
- FSK = Fensterschallschutzklasse entsprechend VDI 2719

Bei der Festlegung der Schalldämm-Maße und Fensterschallschutzklassen wurden übliche Raumhöhen von 2,5 m und Raumtiefen von ca. 4,5 m sowie Fensterflächenanteile von < 40 % zugrunde gelegt. Bei Abweichungen ist der erforderliche Schallschutz nach DIN 4109 zu prüfen und ggf. zu ergänzen.

Bei Schlaf- und Kinderzimmern der oben aufgeführten Gebäude mit Anforderungen sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Belüftungsanlagen vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass von den Fenstern einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen die schalltechnischen Anforderungen zu erbringen sind. Dies gilt analog für Fenster mit Rollladenkästen.

Die oben beschriebenen Vorgaben der Außenwände und Fenster gelten bei ausgebauten Dachgeschossen sinngemäß auch für die Dachflächen und Dachfenster.

Bei Gebäuden innerhalb von Flächen für besondere Vorkehrungen gegen schädliche Lärmimmissionen und zusätzlich dem Orientierungszwang (laut Planeintrag) sind notwendige Fenster von Schlafräumen nur zu der vom angrenzenden Weingut abgewandten Seite zulässig.

Die Betriebswohnungen im MD1 können auf Grund ihrer räumlichen Lage durch die Kombination von Betriebs- und Verkehrsemissionen zeitweise, in der Regel nur tagsüber, auch nicht erheblich belästigenden Lärmimmissionen, wie sie in einem Gewerbegebiet auftreten können, ausgesetzt sein. Diese Belastungen sind unvermeidlich und daher hinzunehmen. Aufgrund der geringeren Empfindlichkeit und den „Betriebswohnungen" gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO daher zumutbaren höheren Lärmemissionen, wie sie in einem Gewerbegebiet zulässig sind, sind die vorstehend auferlegten passiven Schutzmaßnahmen noch ausreichend. Die vorgegebenen Schalldämmmaße der Bauteile sind einzuhalten.

1.14 Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Das Leitungsrecht wird als Notüberlauf des Rückhaltebeckens sowohl als Kanal wie auch als oberflächige Rinne zugunsten der Gemeinde/ Verbandsgemeinde eingetragen.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO)

(§ 9 (2) BauGB, § 88 LBauO)

2.1 Dächer

WA
Als zulässige Dachformen werden für alle baulichen Anlagen Satteldächer - auch in der Form von zwei gegeneinander versetzten Pultdächern, wobei jedes Pultdach dass andere zu mind. 2/3 von dessen Länge überdecken muss, - sowie Walm- und Krüppelwalmdächer festgesetzt. Für untergeordnete Bauteile, wie Wintergärten, Terrassen-, Balkon- oder Eingangsüberdachungen ist auch ein Pultdach von mindestens 15° zulässig. Dies gilt nicht für Nebengiebel.
Teile des Hauptgebäudes dürfen bis zu einer Gesamtfläche von 20% der Grundfläche auch mit einem Flachdach über dem Erdgeschoss in Form einer Dachterrasse versehen werden. Dabei darf die Bodenhöhe der Dachterrasse das Niveau der Oberkante der Erdgeschossdecke des übrigen Hauses plus 15 cm und eine Höhe von maximal 3,20 m über dem Fußboden des unmittelbar darunter liegenden Erdgeschosses (jeweils Fertigbaumaß) nicht überschreiten.
Die Dachneigung für die Hauptgebäude (Einzelhäuser) muss 25° - 40° betragen.
Die Dachneigung für Doppelhäuser wird mit 30° festgesetzt. Ausnahmsweise darf von dieser Festsetzung (30°) abgewichen werden, wenn beide beteiligten Besitzer der Doppelhaushälften sich auf eine andere Dachneigung in der Spanne von 25°- 40° einigen.
Dachfarbe: rot bis rotbraun sowie Anthrazit- und dunkle Grautöne, jeweils nicht glänzend. Die dunklen Töne müssen mindestens
nach RAL 7043 (Verkehrsgrau B) oder dunkler ausgeführt werden. Ebenfalls zulässig sind Dacheindeckungen in vorbewittertem Zinkblech. Die Verwendung von unbewittertem, metallisch glänzendem Material ist ausgeschlossen.

MD
Für die Dachgestaltung in den Dorfgebieten gelten die vorstehenden Regelungen für das WA mit den nachfolgenden Ergänzungen.
- Als weitere Dachform werden Tonnendächer und von diesen abgeleitete Formen (wie z. B. abgeflachtes Tonnendach) zugelassen.
- Graue Dachfarben müssen abweichend vom WA mindestens in Verkehrsgrau A (RAL 7042) oder dunkler ausgeführt werden.

WA/ MD
Unabhängig davon, ob sie auf der Dacheindeckung oder als Dacheindeckung selbst angebracht werden, gelten die vorstehenden Regelungen über die Dachfarbe und die Dachmaterialien nicht für jede Art von Fotovoltaik- und Solaranlagen.

2.2 Nebengebäude und Garagen
Die Nebengebäude und Garagen sind mit geneigten Dächern (Satteldächer und Pultdächer (Mindestdachneigung 15°)) zu errichten und in Dachfarbe und Material der Fassade wie die Hauptgebäude auszubilden. Offene Carports können auch mit Flachdächern versehen werden.
Ausnahme: Bei Hanggaragen darf das Dach der Garage als Terrasse für das Erdgeschoss des Hauses ausgebildet werden.

2.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten und - einschnitte sind bis zu 1/3 je Dachlänge zulässig.
Es ist nur ein Dachgaubentyp je Dachseite zulässig.

2.4 Außenanlagen/Einfriedigungen
Im Vorgartenbereich, zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze, sind Einfriedigungen bis 1,0 m als künstliche bauliche Anlage sowie Hecken bis 1,8 m zulässig. Darüber hinaus können notwendige Stützmauern bei Geländedifferenzen errichtet werden.
Höhenunterschiede sind als Böschungen auszubilden. Als Ausnahmen sind auch Stützmauern zulässig, wenn diese mit rankenden oder kletternden Pflanzen begrünt werden.
An Nachbargrenzen wird die Höhe von Stützmauern auf 1,0 m beschränkt. Um zu vermeiden, dass das Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück gelangt, ist das Erdplanum 10 cm unterhalb der Krone der Stürzmauern anzulegen. Ansonsten dürfen Stützmauern in einer max. sichtbaren Höhe von 1,5 m ausgeführt werden. Werden größere Stützmauern-Höhen erforderlich, so ist ab 1,5 m Wandhöhe die Stützmauer gestaffelt und rückversetzt anzulegen. Zwischen den Stützmauern ist eine Pflanzbreite von mind. 30 cm einzuhalten. Betriebsgebäude mit mehr als 20 m² Fassadenfläche ohne Fenster- und Türöffnungen sind zu begrünen.

3.0 Hinweise:

WA/MD

3.1 Altlasten
Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, so ist die Untere Wasserbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

3.2 Archäologische Funde
3.2.1 Bei der Vergaben der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege/Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.
3.2.2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3.2.3 Absatz 3.2.1 und 3.2.2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
3.2.4 Sollten wirklich 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.

3.3 Baugrund
Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.
Die im Bereich des Baugebietes anstehenden Böden weisen überwiegend geeignete Eigenschaften für die Gründung unterkellerter Gebäude auf. Bei Flachgründungen nicht unterkellerter Gebäude werden jedoch zur Begrenzung der Setzungen sowie zur Gewährleistung der Grundbuchsicherheit Sondermaßnahmen (z.B. Bodenaustausch) erforderlich.
Im Einzelnen sind u. a. folgende Punkte besonders zu beachten:
- Die angetroffenen Lößlehme sind größtenteils als mäßig tragfähig und witterungsempfindlich einzustufen. Falscher Umgang mit den Erdstoffen, insbesondere das Befahren bei schlechter Witterung, kann ihre Eigenschaften weiter verschlechtern. Böden der Bodenklasse 4 können so in Böden der Bodenklasse 2 (breiige Konsistenz) übergehen. Die Einhaltung der Regeln der ZTVE-StB 94 (Fassung 1997) zum Schutz des Erdstoffes und des Erdplanums ist unabdingbar, um Verzögerungen im Bauablauf und Mehrkosten zu vermeiden.
- Aufgrund des gering durchlässigen Untergundes sind Baugruben und Arbeitsraumverfüllungen mit Drainageeinrichtungen zu versehen, oder es ist alternativ hierzu eine Bauwerksabdichtung gegen drückendes Wasser vorzunehmen.
- Bodenplatten sind mit einer kapilarbrechenden Sauberkeitsschicht (mindestens 0,10 m dick, darunter ein Filterflis) auszuführen.

Im Hinblick auf die geplante Nutzung des Geländes als Neubaugebiet ist in erster Linie auf eine sorgfältige und ausreichende Verbesserung des Baugrundes zu achten. Aufgrund der Hangsituation sind Hangfußabgrabungen bzw. Böschungsversteilungen ohne begleitende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden (Rutschungsgefahr!). Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass in der näheren Umgebung von Klingenmünster (z. B. in Bad Bergzabern und Gleiszellen-Gleishorbach) bei vergleichbaren Baugrundverhältnissen in der Vergangenheit bereits Rutschungen eingetreten sind.

3.4 Empfehlung zur Kellerausbildung
Da mit Grundwasser zu rechnen ist, wird für die Kellergeschosse die Ausbildung als Wanne empfohlen. Soweit die Gebäude näher als 6 m an Versickerungsflächen herangerückt werden, ist in jedem Fall ein wasserdichter Keller auszubilden.

3.5 Bodenschutz bei Bauvorhaben
Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden (s. dazu Hinweise).
Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.
Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. (Recycling).
Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/ oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelia und Ölrettich) durchgeführt werden.
Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

3.6 Regenwasserversickerung
Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers empfohlen. Die Zisternen können für Brauchwasser und für Gießwasser genutzt werden.

3.7 Abstände zu den Wirtschaftswegen und Weinbergsflächen
Zu Wirtschaftswegen und Weinbergsflächen sind die Nachbarrechtsabstände einzuhalten (Abstand 0,5 m).

3.8 Strom / Sonstige Medien
Auf das Erdkabel der Pfalzwerke / Elektrokabel in der Alten Straße (Trennlinie zwischen WA- und MD-.Gebieten) wird eindringlich hingewiesen. Bei der Erschließung wurden bereits Anschlussleistungen zur Stormversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen wird es daher erforderlich sich, für Auskünfte zur genauen örtlichen Lage dieser unter Spannung stehenden Anschlussleitungen, mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung zu setzen. Die gleichen Hinweise gelten auch für Gas.

Verfahrensvermerke zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schelmengärten" 1. Änderung der Ortsgemeinde Klingenmünster

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat hat am 26.05.2004 die vereinfachte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schelmengärten" beschlossen.

2 Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB i. V. m. §13 BauGB)
Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.06.2004 und 15.12.2004 beteiligt. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden am 16.02.2005 im Gemeinderat behandelt.

3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und 3 BauGB)
3.1 Der Planentwurf nebst Begründung wurde vom 23.12.2004 bis einschließlich 24.01.2005 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde vom Gemeinderat am 26.05.2004 beschlossen und am 10.12.2004 nochmals bestätigt. Die Offenlage wurde am 15.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden vom Rat am 16.02.2005 behandelt.
3.2 Der Planentwurf nebst Begründung wurde vom 03.03. 2005 bis einschließlich 18.03.2005 erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde vom Gemeinderat am 16.02.2005 beschlossen und am 23.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.02.2005 über die erneute öffentliche Auslegung informiert. Am 30.03.2005 behandelte der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen und fasste anschließend die Satzungsbeschlüsse.
3.3 Am 23.11.2005 hob der Gemeinderat die Satzungsbeschlüsse vom 30.03.2005 auf und beschloss den Wiedereintritt in das Verfahren mit einer weiteren öffentlichen Auslegung des geänderten Planentwurfes. Mit Beschlüssen vom 15.02.2006, 29.03.2006 und 31.05.2006 wurden weitere Änderungen des Planentwurfes beschlossen sowie die Offenlegung der jeweiligen Fassung des Planentwurfes bestätigt. Der Planentwurf hat vom 16.06.2006 bis einschließlich 03.07.2006 nochmals öffentlich ausgelegen. Diese öffentliche Auslegung wurde am 07.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.06.2006 unterrichtet. Am 13.09.2006 behandelte der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen und fasste anschließend erneut die Satzungsbeschlüsse.
3.4 Unter Aufhebung der Satzungsbeschlüsse vom 13.09.2006 beschloss der Gemeinderat am 12.12.2007 den Wiedereintritt in das Verfahren und eine weitere öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfes. Der Planentwurf hat vom 12.03.2009 bis einschließlich 26.03.2009 nochmals öffentlich ausgelegen. Diese öffentliche Auslegung wurde am 04.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.03.2009 unterrichtet. Am 01.04.2009 behandelte der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen.

4. Satzungsbeschlüsse
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Klingenmünster hat gem. § 10 BauGB am 01.04.2009 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung sowie die Begründung zum Plan beschlossen.

.... Fertigung

5. Ausfertigung
Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Klingenmünster, den ....

....
Grimm, Ortsbürgermeister

6. Der Beschluss dieses Bebauungsplanes durch die Ortsgemeinde ist nach § 10 Abs. 3 BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Klingenmünster, den ....

....
Grimm, Ortsbürgermeister

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MD — Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,6) — Geschoßflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 25°-40° — Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o — offene Bauweise
- ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- WH — Wandhöhe (§9 Abs. 3 BauGB)
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Gehweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- öffentliche Parkfläche
- Landwirtschaftswege
- Einfahrtsbereich
- Zufahrtsverbot

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 uns Abs. 6 BauGB)
- Trafostation

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen
- R — Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, entsprechend der Pflanzliste.
- O — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von hochstämmigen Obstbaumwiesen.
- Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen gegen schädliche Lärmimmissionen
- III — Lärmpegelbereich nach DIN 4109
- Orientierungszwang nach Pkt. 1.12 der planungsrechtlichen Festsetzungen
- Sichtwinkel h = 0,80 m
- LR — Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

HINWEISE

- A-F — Zuordnung zur Nutzungsschablone
- Bestehende Gebäude
- Höhenlinien mit Angabe über NN

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachneigung
Wandhöhe	

RECHTSGRUNDLAGEN

1 Baugesetzbuch (BauGB)
Vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), neugefasst am 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.Dezember.2008 (BGBl. I S. 3018)

2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

3 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

4 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 26.05.2009 (GVBl. S. 201)

5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
In der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

7 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 BGBl. I S. 1865)

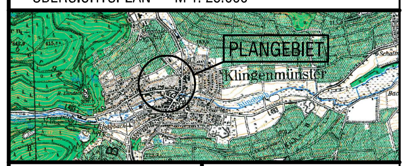
8 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07.04.2009 (GVBl. S. 162)

GEMEINDE KLINGENMÜNSTER
"SCHELMENGÄRTEN" 1. Änderung

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

RECHTSPLAN M 1 :1000

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25.000



Pröll
• Architekten
• Erschließung
ROMMELSTRASSE 1
76227 KARLSRUHE
TEL: 0721/46471-0
FAX: 0721/46471-29

BEARBEITUNG:
Der 1.Änderung durch die Verbandsgemeindeverwaltung Bad Bergzabern

DATUM: 01.04.2009

Projekt-Nr. 233.72 | 01