1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 und 8 BauNVO)

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Zulässig sind nur Wohnungen die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhäuser und Lagerplätze.

Gewerbegebiet (GE)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe (Baufirma), Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Baukräne (temporär) deren Schwenkbereiche sich nur auf das Grundstück beschränken dürfen.
- Geschäfts- und Bürogebäude.
- Tankstelle für den eigenen gewerblichen Bedarf.

Alle anderen Nutzungen nach § 8 BauNVO sind ausgeschlossen.

1.2 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Zwei Wohnungen sind die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden.

1.3 Garagen- und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen (auch Hanggaragen) und Nebenanlagen sind auf den Baugrundstücken zulässig, jedoch nicht auf den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzflächen.

1.4 Flächenversiegelung, Oberflächenwasser (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zur Verringerung der Flächenversiegelungen sind Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen (Rasenpflaster oder Rasengittersteine), soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen. Unverschmutztes Oberflächenwasser ist in die Retentionsfläche einzuleiten.

Die Retentionsfläche ist naturnah anzulegen und zu pflegen. Die Herstellung ist bis Ende 2006 vorzunehmen.

1.5 Pflanzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die ergänzende Bepflanzung des Grabens ist entsprechend der Pflanzliste des Bebauungsplanes durchzuführen. (Herstellung spätestens bis 2006)

1.6 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Für die zeitliche Inanspruchnahme der Flächen zur Gewinnung von Quarzsand durch die Firma Paul, südwestlich von Klingenmünster, wurde die Durchführung einer Ersatzmaßnahme erforderlich. Es handelt sich dabei um eine Fläche nördlich der L 439 von Heuchelheim-Klingen nach Klingenmünster in der Niederung des Klingbaches, die teilweise aus Ackerflächen bestehen und teilweise mit Erdaushub angeschüttet wurden. Im Zuge dieser Maßnahme ist vorgesehen, das Gelände an die natürliche Geländeform anzugleichen und eine extensive Streuobstwiese, sowie Gehölzpflanzungen entlang des Klingbachs anzulegen.

Die Flächengröße des zur Verfügung gestellten Gebietes beträgt 1,4 ha. Zum Ausgleich für die temporäre Nutzung der Sandgrube werden 0,5 ha erforderlich, 0,9 ha stehen somit noch zur Verfügung. Zum Ausgleich des Eingriffs werden 2200 m^2 benötigt.

Die Art der Durchführung der Maßnahme ist in den entsprechenden Planungsunterlagen nachzulesen (Planung einer Ersatzmaßnahe für die Flächeninanspruchnahme der Quarzsandgrube, Gemarkung Gleiszellen-Gleishorbach, TABERG Planungsbüro GmbH, 76137 Karlsruhe, Februar 2002). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ein Abfluss von Luftmassen gewährleitstet wird. Eine Beeinträchtigung von Kaltluftströmen zur angrenzenden Weinbergfläche ist auszuschließen. Bei Pflanzmaßnahmen und Einfriedigungen sind die Abstände nach dem Landesnachbarrecht Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen.

Die Kompensationsmaßnahmen müssen eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Beauftragung erfolgen, spätestens im Jahr 2006.

Alle erforderlichen landespflegerischen Maßnahmen werden durch einen Durchführungsvertrag geregelt.

1.7 Auffüllungen und Aufschüttungen (§ 1 (5) Nr. 7 BauGB)

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA-Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, deren Schadstoffgehalte die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vorgegebenen Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 der BbodSchV bzw. den LAGA Zuordnungswert Z O für Boden einhalten.

Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z. B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigte Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch die Kreisverwaltung SÜW vorab zu prüfen und freizugeben.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO)

2.1 Stellplätze und Garagen

Pro Wohneinheit werden mindestens zwei Stellplätze oder zwei Garagen auf dem Grundstück gebaut.

2.2 Firsthöhen

Es werden folgende max. Firsthöhen festgelegt:

Wohngebäude:	max.	12 m
Betriebsgebäude :	max.	10 m

Die Firsthöhe wird über dem natürlichen Gelände in Gebäudemitte gemessen.

Die Dachfarbe ist bei geneigten Dächern rot bzw. rotbraun auszuführen (RAL-Farbe Nr. 2001-2004, 3000-3013)

2.3 Dachform, Dachneigung

Wohngebäude :	Satteldächer 30 – 45°
Betriebsgebäude :	Flachdächer oder flachgeneigte Dächer 0 – 15 °

3. Hinweise

3.1 Archäologie

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Vorhabensträger die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit das Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege diese, sofern notwendig überwachen können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzes und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden den Vorhabensträger jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit das Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.

3.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Allerdings bedürfen Werbeanlagen in einem Bereich bis 40m parallel der Landesstraße der Zustimmung des Landesbetriebes Straßen und Verkehr.

3.3 Baugrund

Die Aufforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten.

3.4 Telekommunikationsnetz

Für den Ausbau des Netzes ist das Produktionsbüro Technische Infrastruktur, Planung Projektierung und Bauleitung, 67433 Neustadt, Chemnitzstraße 2 zuständig, mit dem Baumaßnahmen abzustimmen sind.

3.5 Stromversorgung

Vor der Realisierung geplanter Maßnahmen im Bereich unterirdisch vorhandenen Versorgungsleitungen wird es erforderlich, sich für eine Einweisung zur genauen Lage dieser Leitungen sowie für eine technische Abstimmung erforderlich werdender Änderungen und/ oder Sicherungen deR Anlagen und

Leitungen, mit der nachstehend genannten zuständigen Organisationseinheit rechtzeitig in Verbindung zu setzen.

PFALZWERKE AKTIENGESELLSCHAFT Tel.: (0 72 75) 95 54 10

Netzteam Kandel

Landauer Straße 28

76870 Kandel

den Anschluss zukünftig potentieller Gebäude an das elektrische Ortsnetz soll über erdverlegte Kabelleitungen erfolgen.

Für den Netzanschluss ist nachstehende Organisationseinheit über die genannte Ansprechperson zuständig, um deren rechtzeitige Beteiligung gebeten wird:

PFALZWERKE AKTIENGESELLSCHAFT

Herr Weiter

Netzbetrieb Landau

Tel.: (0 63 41) 9 73 – 2 53

Oskar-von-Müller-Straße 2

Fax :(0 63 41) 9 73 – 2 13

76829 Landau

Im Rahmen der Begründung des Plangebietes sind Pflanzungen beabsichtigt. Diesbezüglich wird gebeten den Vorhabensträger die Standorte von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern so festzulegen, dass zu den im Plangebiet unterirdisch vorhandenen und noch zu verlegenden Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,50m /Stammachse-Leitungsachse) eingehalten wird. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen erforderliche Mindestabstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass sich die Kostentragung für erforderliche Änderungen und/ oder Sicherungen an den Versorgungsanlagen und –leitungen, bedingt durch die verbindliche Bauleitung, nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen regelt.

3.6 Brandschutz

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zu Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW = Deutscher Verein des Gas und Wasserfaches e.V.).

Der Netzdruck der Versorgungsleitung darf an keiner Stelle der Entnahmemöglichkeiten (Hydranten) unter 1,5 bar abfallen.

Im Abstand von höchstens 80 bis 100 m müssen an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten für Feuerlöschzwecke gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222 vorhanden sein.

Dem Einbau von Überflurhydranten gem. DIN 3222 ist dabei nach Möglichkeit den Vorzug zu geben. Sie sind so aufzustellen, dass die Gefahr der Beschädigung durch Fahrzeuge nicht besteht.

Die Lage von Unterflurhydranten (DIN 3221) ist durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 deutliche sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.