1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Unzulässig sind:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen. Gartenbaubetriebe.

Tankstellen.

Vergnügungsstätten. 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) Für das Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Ergänzend wird bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden darf.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Höhe zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt. Sie wird wie folgt festgesetzt: Im Baugebiet "A" max. 6,00 m

Im Baugebiet "B" max. 5,00 m.

Der untere Bezugspunkt der o.g. Festsetzung ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

Die Traufhöhe gilt nicht für Dachaufbauten und Zwerchhäuser.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO) Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche ist von Baugrenzen laut Darstellung im zeichnerischen Teil umschlossen. Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Treppenanlagen u. ä.) ist unter Beachtung des § 8 LBauO nur innerhalb des Baugebietes "B" zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtungen, parallel oder senkrecht zur Fahrbahn, sind

- 1.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den Baugrundstücken zulässig. Der
- Mindestabstand von Garagen zur Straße muss mind. 5,00 m betragen. Ausnahme: Im Baugebiet "A" sind Garagen und Carports entlang der Weinstraße außerhalb des Baufensters
- Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind wasserdurchlässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Ökopflaster

1.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der im Plan festgesetzten Baugrenze zulässig. Zu Straßenbegrenzungslinien ist mit Nebenanlagen ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Ausnahme: Im Baugebiet "A" sind Nebenanlagen entlang der Weinstraße außerhalb des Baufensters nicht
- 1.8 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Die Höchstzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf maximal 2 begrenzt.
- 1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Maßnahme 1: Entfernung von bestehenden Gehölzen Die Entfernung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen Anfang Oktober und Ende

Februar erfolgen.

1.9.2 Maßnahme 2: Angepasste Beleuchtung Beleuchtungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Streulicht in das Umland soll nach Möglichkeit vermieden werden. Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden (z.B. Natrium-Hochdrucklampen,

1.9.3 Maßnahme 3: Zwischenlagerung und Verwertung von Erdaushub

Auf Flächen, die zur Erschließung und Bebauung abgegraben werden, ist der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Unterboden abzuschieben und zu lagern (§ 202 BauGB). Auf nicht bebauten Flächen wird der Oberboden im Anschluss an die geplanten Abgrabungen wieder aufgebracht und gelockert.

1.9.4 Maßnahme 4: Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Flächen von unmittelbar mit dem Erdboden verbundenen Stellplätzen werden dauerhaft mit einem wasserdurchlässigen Oberbau und Belag in Form von Rasengittersteinen oder wasserdurchlässigem Pflaster

1.10 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1.10.1 Lärmpegelbereiche Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen ist die Anordnung von Aufenthaltsräumen nur dann zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereiches gemäß Planeinschrieb die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen. Ebenso ist eine geringere Geräuscheinwirkung (z. B. durch abschirmende Bebauung) und eine damit verbundene mögliche Absenkung des Lärmpegelbereiches einzelfallbezogen rechnerisch nachzuweisen. Die ausreichende Belüftung von Aufenthaltsräumen ist zu gewährleisten.

Lärmpegelbe- reich	"Maßgeblicher Außenlärmpe- gel"	Bettenräume in Krankenstatio- nen und Sanato- rien	Aufenhaltsräu- me in Wohnun- gen, Übernach- tungsräume in Beherbergungs- stätten, Unter- richtsräume u.ä.	Büroräume 1) und ähnliches
	dB (A)	Erf. F	R'w,res des Außenbau	iteils in dB
· III	61 bis 65	40	35	30

- L) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine
- 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. 3) Tabelle 1: Anforderung an das resultierende, bewertete Schalldämmmaß von Außenbauteilen (DIN

1.11 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.11.1 Einzelpflanzgebote

4109, Tabelle 8)

Die privaten Grundstücke sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Pro Grundstück ist mindestens ein Hochstamm-Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum nach der Empfehlungsliste zu pflanzen und vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

1.11.2 Grenzabstände von Pflanzungen Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten

Flächen, gelten, soweit im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, die §§ 44 und 46 des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz.

1.12 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der im zeichnerischen Teil eingetragene zu erhaltende Baum ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2 Örtliche Bauvorschriften 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Außenwandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall o.ä. sind nicht zulässig. Für die Außenwände sind Farben mit nicht glänzender Oberfläche zu verwenden.

Im Baugebiet "A" ist die Farbgebung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Als Dachform werden für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseits gleicher Dachneigung festgesetzt.

- Dachneigung: Im Baugebiet "A": 38° bis 45°
- Im Baugebiet "B": 25° bis 45°
- Dachfarbe: Im Baugebiet "A" rot und rotbraun.
- Im Baugebiet "B" rot, rotbraun und anthrazit. Für Garagen darf die Dachneigung auf mind.15° reduziert werden. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig, wenn diese extensiv begrünt werden.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind bis max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge zulässig. Auf einer Dachseite dürfen nur Gauben gleicher Form errichtet werden. Dachaufbauten zur Nutzung regenerativer Energien (Solaranlagen) sind aufgrund des Denkmalschutzes baugenehmigungspflichtig und in den Bauantragsunterlagen darzustellen. Sie müssen blendfrei ausgeführt

2.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Höhe der Einfriedungen entlang der Straßen (Vorgartenbereich) darf max. 0,80 m betragen. An den übrigen Grundstücksgrenzen gelten die Vorgaben der LBauO. Falls Zäune zur Einfriedung verwendet werden, sind diese so auszuführen, dass zwischen Boden und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm eingehalten wird, damit Kleintiere (z.B. Igel) den Zaun unterqueren können.

Sofern Gehölze zur Einfriedung verwendet werden, dürfen nur heimische Laubgehölze gemäß der Empfehlungsliste verwendet werden. Die vorgegebenen Abstände nach Landesnachbarrecht sind einzuhalten. Die vorhandene Sandsteinmauer entlang der Weinstraße steht unter Denkmalschutz. Es sind daher keine

Veränderungen oder Öffnungen zulässig. Die Sandsteinmauer ist daher von dieser Festsetzung

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Stellplätze und Zufahrten genutzt, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Empfehlungsliste zu bepflanzen. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig.

2.4 Zahl der Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO) Es müssen 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

SD / WD /KWD

38° - 45°

TH max. 6,00 m

222

max. 2 Wohneinheiten

Anhang Empfehlungsliste

Bei Pflanzmaßnahmen sollen Pflanzen aus den nachfolgenden Artenlisten verwendet werden. Die Auflistung ist nicht abschließend zu verstehen, sondern gilt als Empfehlung. Im Bereich der Stellplätze und des Begleitgrüns sind ausdrücklich auch Bäume und Sorten gemäß den Empfehlungen der GALK-Liste

Hochstamm mind. Stammumfang 16-18 cm.

Mindestens 2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100 cm. Sträucher:

Bäume I. Ordnung: (im Bereich der Wiesen- und Gehölzflächen) Spitzahorn Acer plantanoides

Esskastanie Castanes sativa Walnuss Juglans regia Quercus robur Stieleiche

Tilia cordata Winterlinde

Bäume und Sträucher sollen folgende Pflanzqualitäten haben:

: (Begleitgrün und an Stellplätzen, auch Wiesen und Gehölzflächen) Bäume II. Ordnung: Feldahorn Acer campestre Hainbuche Carpinus betulus

Weiß-/Rotdorn Crataegus Zierapfel Zierkirsche Prunus Mehlbeere Sorbus aria Eberesche Sorbus aucuparia

(Gehölzflächen, Hecken zu erhalten und anzupflanzen) Heimische Gehölze

Feldahorn Acer campestre Hainbuche Carpinus betulus Eberesche Sorbus aucuparia Kornelkirsche Cornus mas Hartriegel Cornus sanguinea Haselnuss Corylus avellana Heckenkirsche Lonicera xylosteum Schlehe Prunus spinosa Hundsrose Rosa canina Holunder Sambucus nigra Schneeball* Viburnum lantana Salix fragilis Bruchweide

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken. * schwach giftig bis giftig; ** giftig bis sehr giftig

Salix viminalis

Viburnum opulus

Wasserschneeball

Korbweide

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß den "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 und 2" der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) in Verbindung mit der DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden. Für die Baumgruben und Substrate sind die Vorgaben der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) anzuwenden.

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 12 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO) 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Traufhöhe

Ш	
Ш	

Zahl der Vollgeschosse

TH

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



nur Einzerhäuser zulässig

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Straßenbegrenzungslinie

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



SD / WD /KWD

25° - 45°

TH max. 5,00 m

max. 2 Wohneinheiten

Lärmpegelbereich

Zulässige Dachneigung

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

SD, WD, KWD Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach

Firstrichtung

Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) für Festsetzung Ziffer 1.2.3 Traufhöhe

Vorhandene denkmalgeschützte Sandsteinmauer

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich später aber Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Erdaushub-/Bauschuttdeponie (Altablagerung Sportplatz Nr. 337 02 062 — 0204 / 000-00, ALG nav (1)). Ausgehend von deren Einstufung als "nicht altlastverdächtig" sowie, dass sich diese auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet, ist nicht mit nennenswerten Auswirkungen zu rechnen.

3.2 Archäologische Denkmalpflege Es wird auf das Kulturdenkmal "Weinstraße 61" (spätbarockes Fachwerkhaus) aus der Mitte des 18.

Jahrhunderts hingewiesen. Als Kulturdenkmal genießt das Anwesen Erhaltungs- sowie Umgebungsschutz (gem. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 sowie 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG). Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche

Zusammenhänge und Sichtachsen. Bei baulichen Veränderungen an oder aber in der direkten Umgebung von Denkmälern besteht eine Genehmigungspflicht gem. § 13 Abs. 1 DSchG, die einen Antrag auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bei der zuständigen Genehmigungsbehörde der Kreisverwaltung (Untere Denkmalschutzbehörde) Im Zuge der konkreten Bauplanung ist zu beachten, dass die geplanten Neubauten keinen negativen Effekt auf

welche Auswirkungen auf das Denkmal mit sich bringen könnten. Dies ist jedoch im Einzelfall zu entscheiden. 1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBI.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBI.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. 2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. 3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den

das Kulturdenkmal aufweisen. Hierzu zählen etwa störende Farbgebung, ggf. Solarzellen oder ähnliche Aspekte,

ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Die Punkte 1 - 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und – 2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Zusätzlich ergeht der Hinweis, dass ein Bodengutachten ein Baugrundgutachten (nach DIN 4020) nicht ersetzt. 3.4 Bodenschutz

3.3 Baugrund/Geologie

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. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens 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

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 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, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß

zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen. 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 pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich)

durchgeführt werden. Aufschüttungen:

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten. Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

3.5 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser ist leitungsgebunden in die Kläranlage Erlenbachtal in Winden zu entsorgen und einer den R. d. T. entsprechenden Abwasserbehandlung zuzuführen. Die beiden nordseitig geplanten Grundstücke können an den Mischwasserkanal in der Weinstraße (L508) angeschlossen werden. Die restlichen Grundstücke erhalten einen Anschluss in den Mischwasserkanal in der

Straße "Am Geißberg".

3.6 Niederschlagswasserbewirtschaftung Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren. Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe "Erhalt des lokalen Wasserhaushalts" bedeutet für

Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Hinsichtl. der Beseitigung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und/oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) bei Neubauten anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne

Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei. Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen. Fremdwasser, z.B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag -> Verdunstung — Infiltration — Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen. Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen. Die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden. Nach Ergründung einer Versickerung vor Ort ist ergänzend zu prüfen, ob Niederschlagswasser in den Außengebietswasserkanal (Regenwasserkanal) eingeleitet werden kann. Dieser mündet im weiteren Verlauf im Hirtenbach. Vorgenannte Variante wäre der Einleitung in den Mischwasserkanal vorzuziehen. Das Konzept zur Niederschlags-wasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren frühzeitig mit der Unteren

Wasserbehörde (Kreisverwaltung SÜW) oder der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und

Unter Berücksichtigung der Lage des Bebauungsplangebietes und den örtlichen Verhältnissen wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund,

bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.

Bodenschutz abzustimmen. Es wird angeraten die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen. 3.7 Starkregen/Hochwasserschutz

von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 "Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen" Bezug Das Land Rheinland-Pfalz ist dabei, Hochwasser- und Starkregen-Infopakete für die Kommunen zu erstellen. Die

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern und unabhängig

Bauleitplanung berücksichtigt werden. Gemäß der Karte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Karte 5-Starkregenmodul) aus dem Informationspaket zur Hochwasservorsorge für die VG Bad Bergzabern ist der tangierte Bereich als Entstehungsgebiet für Sturzfluten ausgewiesen. Der Geländeneigung folgend konzentriert sich bei Starkregenereignissen der Abfluss zunehmend. Wild abfließendes Regenwasser stellt eine nicht zu unterschätzende Hochwassergefahr dar.

Daten können beim Landesamt für Umwelt angefordert werden und sollten bei der Flächennutzungs- und

3.8 Wasserwirtschaft Festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht

Eine nähere Betrachtung wird zwingend angeraten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden. 3.9 Grundwasser Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

3.10 Trinkwasserversorgung Die Wasserversorgung des Plangebietes kann über die Wasserhauptleitungen in der Weinstraße und in der Straße "Am Geißberg" sichergestellt werden kann.

Es muss sichergestellt werden, dass die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität, sowie mit den erforderlichen Druckverhältnissen erfolgt. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme usw. nicht in Verbindung mit der

Trinkwasserversorgung der Ortsgemeinde stehen. Sie müssen im Bedarfsfalle farblich gekennzeichnet sein.

Auf dem Betriebsgelände sind ausreichend Stellplätze, auch für den Anlieferungsverkehr, vorzuhalten. Ebenfalls sollen sämtliche Be- und Entladetätigkeiten auf dem Grundstück stattfinden. Auf die geltende

Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Pleisweiler-Oberhofen wird verwiesen. 3.12 Telekom

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf §771 Abs. 7 TKG (DigiNetz-Gesetz), dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (z.B. Kabelrohrsysteme), ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden. Durch die gesetzliche Verpflichtung wird u.a. erreicht, dass die Kommune auch Haushaltsmittel für die

Verlegung in Anspruch nehmen kann, soweit kein privatwirtschaftlicher Glasfaserausbau (durch TK-Netzbetreiber wie z.B. die Telekom) erfolgt. Wir möchten Sie darüber in Kenntnis setzen, dass die Telekom die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüft. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen, welche ggf. auch negativ ausfallen kann. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei

einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf

die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen

nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche

Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,

und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom

eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBI. S. 273), zuletzt geändert durch Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, Gesetz vom 26.06.2020 (GVBI. S. 287) die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr

die zeitnahe Bekanntgabe der zugeteilten Straßennamen und Hausnummern. Gesetz vom 03.12.2014 (GVBI. S. 245) Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich

3.13 Radonbelastung

dabei die folgenden Posten enthalten:

Das Plangebiet liegt i. W. innerhalb eines Bereiches, in dem lokal hohes Radonpotential (>100 kBq/cbm) über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und

mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische

Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken - 67655 Kaiserslautern - Pirmasenserstraße 65 in Verbindung setzen.

Studien des Landesamts für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und

Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien; Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem

Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit; Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma); Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de). 3.14 Beleuchtung Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind Beleuchtungssysteme mit einer niedrigen Anlockwirkung für

nachtaktive Insekten zu verwenden. Empfohlen werden Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B.

Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED). 3.15 Kampfmittel die Aufgaben des Kampfmittelräumdienstes RLP sind auf die zur Abwehr konkreter Gefahren unmittelbar

beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

"Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;

Anfragen ohne konkreten Gefahrenhintergrund kann der KMRD mangels gefahrenrechtlicher Anknüpfungspunkte nach Polizei- und Ordnungsbehördengesetz (POG) nicht bearbeiten. (Mit "Abwehr konkreter Gefahren" ist in der Regel die Entschärfung / Sprengung / endgültige Beseitigung gefundener Für grundstücksbezogene historische Recherchen und Bewertungen wird auf die Möglichkeit der Beauftragung

Diese Regelung ist seit dem 01. Juli 2014 in Kraft und gilt auch für alle zukünftigen Anfragen zu Bauvorhaben.

Da das Versorgungsnetz der Pfalzwerke ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich, dass etwaige Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft bei dem Unternehmen einholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG (https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft) zur Verfügung steht.

3.17 Landesstraße 508

erforderlichen Maßnahmen beschränkt

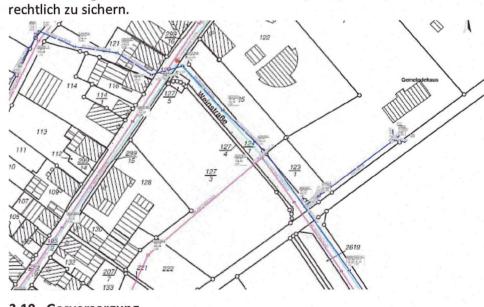
eines privaten Fachunternehmens verwiesen.

Der L 508 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Das Lichtraumprofil der L 508 ist dauerhaft freizuhalten. An der Einmündung / Zufahrt zur L 508 ist grundsätzlich, sofern dies aufgrund der vorhandenen Bebauung machbar ist, eine ausreichende Sicht dauerhaft freizuhalten. Sollte es hier gegebenenfalls zu Konflikten kommen, so weisen wir vorsorglich darauf hin, dass an den Landesbetrieb Mobilität Speyer keinerlei Forderungen gestellt werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass es bei Leitungsverlegungen im Straßenkörper vor Baubeginn der vertraglichen Regelung bzw. Aufbruchgenehmigung bedarf. Hierzu sind beim LBM vom Leitungseigentümer

rechtzeitig (mindestens 6 Wochen vor Baubeginn) die Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

3.18 Bestandsleitungen

Über das Grundstück Flst.- Nr. 127/3 verläuft ein Mischwasserkanal (siehe nachfolgenden Plan). Im Rahmen der nachfolgenden Umlegung sollte eine Verlegung geprüft werden. Falls dies aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich sein sollte, muss der Kanal mit einem Leitungsrecht (3 m) zugunsten der Verbandsgemeindewerke im Grundbuch eingetragen werden, um die Lage des Mischwasserkanals



Es besteht die Möglichkeit, im Zuge der geplanten Maßnahme das Versorgungsnetz zu erweitern. Es wird drum gebeten über den Fortgang des Projektes zu informieren und ggf. ein Koordinierungsgespräch zu führen. Außerdem wird auf die beigefügte Information "Schutz von Gasversorgungs-Anlagen" verwiesen.



RECHTSGRUNDLAGEN:

durch Gesetz vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

vom 26.06.2020 (GVBI. S. 287)

VERFAHRENSVERMERKE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 - durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBI. I S. 94),

- zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513) Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBI. S. 365), zuletzt geändert durch
- Gesetz vom 18.06.2019 (GVBI, S. 112) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 16.10.2015 (GVBI. S. 283), zuletzt geändert
- durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287) Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 30.07.2015 (GVBI. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBI. S. 159), zuletzt geändert durch

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBI. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBI. S. 297)

1. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Pleisweiler-Oberhofen hat in seiner Sitzung am 19.10.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 19.08.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Die öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit, § 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplans und die

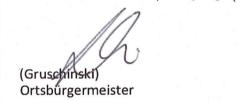
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden in der Gemeinderatssitzung vom 17.03.2020 beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat vom 20.08.2020 bis einschl. 21.09.2020 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.08.2020 Die während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

3. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Pleisweiler-Oberhofen hat diesen Bebauungsplan am 18.11.2020 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.

.....Fertigung

 Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt Pleisweiler-Oberhofen, 05.01.2021

wurden in der Ratssitzung am 18.11.2020 behandelt.



5. Der **Beschluss** des Bebauungsplans wurde am 13.01.21 ortsüblich **bekannt gemacht** (§ 10 Abs

Gemeinde Pleisweiler-Oberhofen

Bebauungsplan "Westlich der Protestantischen Kirche" nach § 13a BauGB

Endfassung vom 18.11.2020

Name Nov. 2020 07ZSO19041 Nov. 2020 gezeichnet Maßstab Plan-Nr.

EDV: ...\Autocad\VP\07ZSO19041_201118.dwg BIT Architekten GmbH

Am Storrenacker 1 b 76139 Karlsruhe Telefon: +49 721 96232-70 Telefax: +49 721 96232-46

SB02BP001

Plangröße: 0,85 m²

062-005

info@bit-architekten.de www.bit-architekten.de

Stuttgart | Karlsruhe | Freiburg | Heilbronn | Villingen-Schwenningen | Öhringen | Donaueschingen