

# 1. AUSFERTIGUNG



**STADT GRÜNSTADT**

## **BEBAUUNGSPLAN**

**„SÜDOST –  
TEILBEREICHSÄNDERUNG  
DIDIER-GELÄNDE BIS  
BORDOLLORING, 1.  
ÄNDERUNG“**

**Textliche Festsetzungen**

**Begründung**



**Juni 2006**

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

**Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004, BGBl. I S. 1359.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, GVBl. I S. 466.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1865.
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005, BGBl. I S. 1818.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1757, ber. S. 2797, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2005, BGBl. I S. 1794.
- **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz – DSchPFIG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005, GVBl. S. 387.
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, GVBl. S. 365, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005, GVBl. S. 387.
- **Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPFIG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Februar 1979, GVBl. S. 36, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 2005, GVBl. S. 98.
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977, GVBl. S. 273, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005, GVBl. S. 398.
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004, GVBl. S. 53, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 2005, GVBl. S. 98.

# 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete nicht zulässig:

### 1.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

### 1.1.3 Gewerbegebiete GE (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebiete – Nutzungsschablonen 5-8 – sind auf Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtbedeutsamen Branchen- und Warengruppen, unabhängig von sonstigen Festsetzungen, unzulässig.

Innenstadtbedeutsame Hauptsortimente im Sinne dieser Festsetzung sind:

1. Nahrungs- und Genussmittel
2. Bekleidung, wie Oberbekleidung, Meterware für Bekleidung, Zubehör, Wäsche, Hüte, Schirme, Kurzwaren, Handarbeiten
3. Heimtextilien, wie Haus- und Bettwäsche, Gardinen, Dekorationsmaterial
4. Schuhe, Lederwaren, wie Schuhe, Leder- und Täschnenwaren
5. Waffen
6. Drogerie- und Apothekerwaren, wie medizinische und orthopädische Artikel, Kosmetika, Pflegemittel
7. Haushaltswaren, wie Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Keramik, Glas, Porzellan, kunstgewerbliche Artikel, Korb- und Flechtwaren
8. Uhren, Schmuck, optische Geräte einschließlich Hörgeräte
9. Elektrowaren ohne sogenannte weiße Ware, wie Waschmaschinen, Trockner, Spülmaschinen, Herde u.ä., Elektroinstallationsmaterial, Lampen, Leuchten
10. Papier- und Schreibwaren, Bücher, Briefmarken
11. Spielwaren
12. Fotogeräte, Fotozubehör

### 13. Musikalien, Musikinstrumente

#### 1.1.3.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE<sub>e</sub> (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb des Bereiches der Nutzungsschablone 5 -GE<sub>e</sub>- (eingeschränktes Gewerbegebiet) sind nur „nicht wesentlich störende“ Gewerbebetriebe zulässig.

#### 1.1.3.2 Gewerbegebiet GE<sub>1</sub> (§ 8 BauNVO)

Innerhalb des Bereiches der Nutzungsschablone 6 -GE<sub>1</sub>- sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

#### 1.1.3.3 Gewerbegebiet GE<sub>2</sub> (§ 8 BauNVO)

Gemäß den Regelungen des § 8 BauNVO

#### 1.1.3.4 Gewerbegebiet GE<sub>3</sub>

Innerhalb des Bereiches der Nutzungsschablone 8 -GE<sub>3</sub>- sind auf Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO -GE<sub>3</sub>- die Wohnnutzung sowie Erneuerungen und Erweiterungen des vorhandenen Wohngebäudes allgemein zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

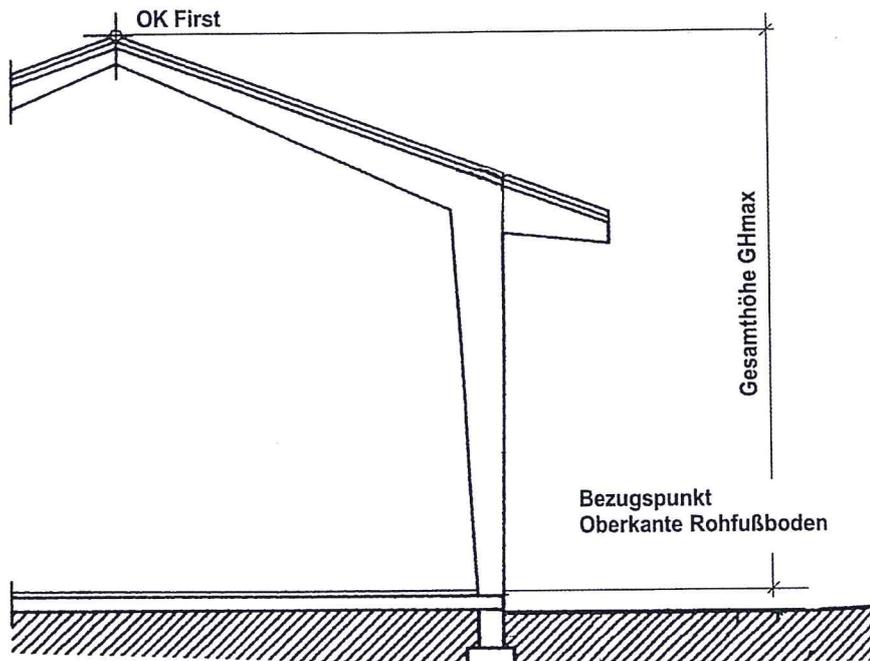
#### 1.2.1 Geschossflächenzahl (§§ 17, 20 BauNVO)

Die Obergrenzen der Geschossflächenzahl (GFZ) sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen. Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume mitzurechnen.

Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO sind unterirdische Garagengeschosse nicht auf die GFZ anzurechnen.

## 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

### Gebäude mit geneigtem Dach



#### 1.2.2.1 Bezugspunkte

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen gilt die Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss)

#### **Gebäudehöhen $GH_{max}$**

Für die Ermittlung der maximale Höhe der Gebäude ist die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten, maßgebend. Technische Aufbauten oder Schornsteine dürfen die festgesetzten Höhen bis zu 2,5 m überschreiten. Die jeweilig maximal zulässigen Gebäudehöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

#### 1.2.3 Höhenlage der Gebäude -Sockelhöhen-

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses bzw. des untersten Vollgeschosses darf an der Mitte der Außenwand des Hauses gemessen, nicht mehr als 0,6 m über der Oberkante Straßenmitte liegen.

### 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der Baugebiete 1-4 und 8 gilt die offene Bauweise. Soweit erforderlich, werden die zulässigen Hausformen in der Planzeichnung festgesetzt.

### 1.3.2 Abweichende Bauweise a1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

abweichende Bauweise a1: Gebäude sind im Rahmen der festgesetzten Baufenster ohne weitere Längenbegrenzungen zulässig. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

### 1.3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Abstandsflächen zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, erforderliche Kleinkinderspielplätze, Gartenhäuschen u.a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30 m<sup>2</sup>.

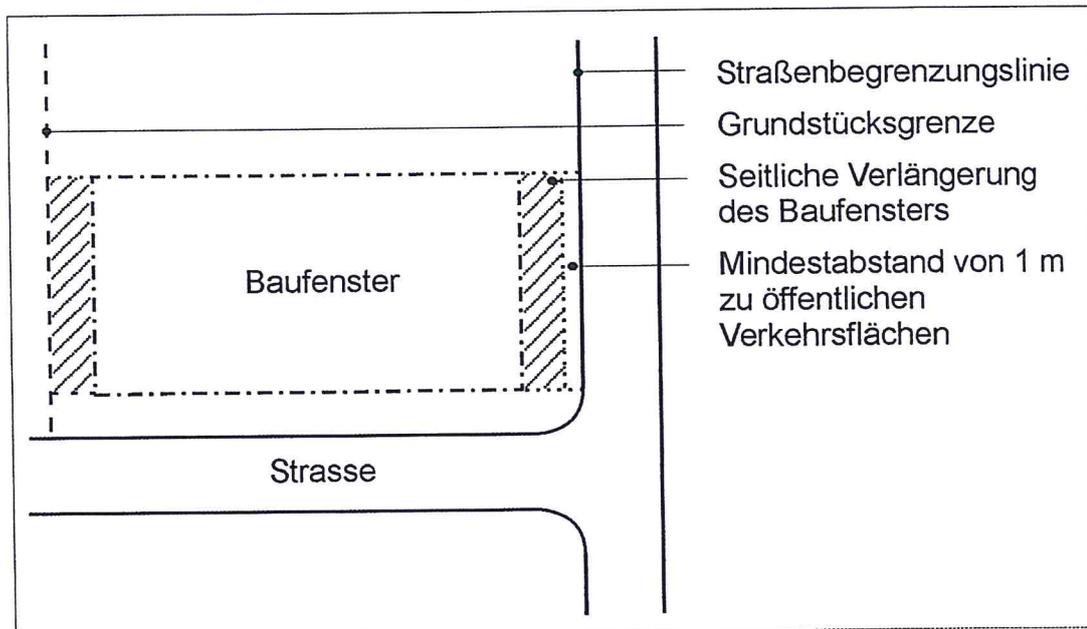
### 1.3.4 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Zu Verkehrsflächen müssen Garagen einen seitlichen Mindestabstand von 1 m aufweisen.

#### Ausnahmen:

Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen von Hausgruppen sind ausnahmsweise auch außerhalb des Baufensters zulässig.



### 1.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

#### **1.4.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung sind die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

#### **1.5 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Versorgungsfläche dient der Unterbringung einer Trafostation.

#### **1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

##### **1.6.1 Öffentliche Grünflächen**

###### **1.6.1.1 KF 1**

Auf den Kompensationsflächen KF 1 ist die Rückhaltung von Oberflächenwasser in naturnah gestalteten Mulden vorgesehen. Die Randbereiche und Böschungen der Mulden sind truppweise mit standortgerechten Gehölzen aus den beiliegenden Pflanzenlisten zu bepflanzen. Dazu sind mindestens 60 % der Böschungsbereiche mit standortgerechten Gehölzen in unterschiedlichen Dichten zu bepflanzen. Dazu sind im Mittel 4 Gehölze pro 10 qm aus den beiliegenden Pflanzenlisten vorzusehen. Die verbleibenden Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Auf den nicht für Rückhaltmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind Bäume 1. und 2. Ordnung und Sträucher truppweise in unterschiedlichen Dichten anzupflanzen.

###### **KF 2**

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsfläche KF 2 im Osten des Plangebietes ist ein Feldgehölz zu entwickeln. Dazu ist die Fläche mit Bäumen 1. und 2. Ordnung und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung erfolgt in stufigem Aufbau.

Im den Randbereichen ist zunächst ein 3 m breiter Gras – Kraut – Saum vorzusehen. Anschließend sind Strauchpflanzungen, mind. dreireihig, im Raster von 1,5 x 1,5 m vorzunehmen. Diese Streifen sind mit Vor- und Rücksprüngen zu gliedern, so dass unterschiedlich tiefe Bereiche entstehen. Die verbleibende Fläche ist in unterschiedlichen Pflanzdichten zu entwickeln. Im Mittel sind je 100 qm mindestens 20 Sträucher oder 5 Bäume 2. Ordnung anzupflanzen. Innerhalb der Pflanzung sind Hochstämme der Arten 1. Ordnung in einem Abstand von höchstens 15 m untereinander zu pflanzen. Das Gehölz soll durch Gruppenbildung, unterschiedlich Pflanzdichten, Buchten etc. gegliedert und aufgelockert werden. Eine Pflege des Gehölzes erfolgt nicht. Anfallendes Totholz ist im Bestand zu belassen.

Innerhalb der Ausgleichsfläche sind mit Ausnahme von Wegen und Leitungen bauliche Anlagen unzulässig.

###### **1.6.1.2 Kinderspielplatz**

Mindestens 10 % der Fläche, insbesondere die Randbereiche, sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen aus beiliegenden Pflanzenlisten zu bepflanzen. Die Restfläche ist als nutzbarer Spielrasen anzulegen und zu unterhalten.

## **1.6.2 Sichtschutz**

Auf der in der Planzeichnung mit **-Sichtschutz-** gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist ein Wall mit einer Scheitelhöhe von 2,5 m (zu messen von OK natürliches Gelände) und einem Böschungsverhältnis von etwa 1:1,5 zu errichten.

## **1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **1.7.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen**

Innerhalb der Wohn- und Mischgebiete sind Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen o.ä.) Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden.

## **1.8 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **1.8.1 Lärmschutzwall**

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzmaßnahme in Form eines Lärmschutzwalls mit einer aufgesetzten Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,50 m über den Gradienten der Autobahn A 6 zu errichten.

Die aufgesetzte Lärmschutzwand ist so auszubilden, dass der durchgehende Schall um mindestens 25 dB(A) gemindert wird. Die nach Westen gelegene Seite der Lärmschutzwand ist hochabsorbierend auszukleiden.

Die Eingrünung der Anlage durch geeignete und regionaltypische Bäume und Sträucher – vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten – bleibt unberührt.

### **1.8.2 Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume**

#### **Zonen A**

Die Außenbauteile der am Tag und in der Nacht genutzten Aufenthaltsräume in den in der Planzeichnung mit dem Zusatz A gekennzeichneten Zonen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen. In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind schallgedämmte Lüfter einzubauen. Die schallgedämmten Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

#### **Zonen B**

Die Außenbauteile der in der Nacht genutzten Aufenthaltsräume in den in der Planzeichnung mit dem Zusatz B gekennzeichneten Zonen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen. In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind schallgedämmte Lüfter einzubauen. Die schall-

gedämmten Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

### Zonen C

Die Außenbauteile der am Tag genutzten Aufenthaltsräume in den in der Planzeichnung mit dem Zusatz C gekennzeichneten Zonen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgend Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen.

Zonen	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989.	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w, res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8 *	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	[-]	[dB]	[dB]
A III, B III,	III	35	30
A IV, B IV, C IV	IV	40	35
A V, C V	V	45	40

Der in Planzeichnung enthaltene Teilplan gibt die maximalen Lärmpegelbereiche und die daraus resultierenden Anforderungen bezüglich der Ausbildung der Außenbauteile wieder. Soweit per Einzelnachweis nachgewiesen wird, dass aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung der Fassaden der Gebäude zu den maßgeblichen Schallquellen des Verkehrs geringere Anforderungen an den Schallschutz gegeben sind, gelten die hieraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen.

## 1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### 1.9.1 Gehrecht Mistweg / Leitungsrecht Oberflächenwasser

Gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung werden Leitungsrechte für die leitungsgebundene Fortleitung von Oberflächenwasser zugunsten der Stadtwerke sowie Gehrechte (Mistwege) zugunsten der durch die Festsetzung betroffenen Grundstückseigentümer festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen sind die Errichtung von baulichen Anlagen und Einfriedungen sowie Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern nicht zulässig. Bauliche Maßnahmen bzw. Pflanzmaßnahmen im Bereich des gekennzeichneten Leitungsschutzstreifens sind rechtzeitig vorher mit den Stadtwerken Grünstadt abzustimmen. Die Betretung zu Wartungszwecken ist jederzeit zu gewähren. Die Durchleitung von Abwasser aus den hinterliegenden Grundstücken ist vom Vorderlieger zuzulassen.

### 1.9.2 Geh- Fahr und Leitungsrechte

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche im Nordosten des Plangebietes wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen (Energieversorgung, Kanal) festgesetzt.

Die sonstigen in der Planzeichnung dargestellten Leitungsrechte sind für die Entwässerung der Baugebiete bzw. die Energieversorgung erforderlich.

## **1.10 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **1.10.1 Pflanzenauswahl**

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Listen oder vergleichbar zu wählen.

### **1.10.2 Private Freiflächengestaltung – Wohn- und Mischgebiete**

Innerhalb der festgesetzten Wohn- und Mischgebiete sind je 200 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen.

### **1.10.3 Gewerbegebiete**

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind je 500 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen.

### **1.10.4 Park- und Stellplätze**

Je 5 Park- und Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Mindestqualität, Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm aus beiliegenden Empfehlungslisten im Bereich der Stellplätze anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine „Pflanzscheibe“ von mind. 4 m<sup>2</sup> offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

## 2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

### 2.1 Liste 1: Bäume und Sträucher zur Herstellung der Pflanzstreifen im Randbereich und zur Anlage der Kompensationsfläche

<u>Bäume 1. Ordnung</u>	<u>Bäume 2. Ordnung</u>	<u>Sträucher</u>
Acer platanoides Spitzahorn	Acer campestre Feldahorn	Cornus sanguinea Hartriegel
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Carpinus betulus Hainbuche	Corylus avellana Hasel
Fagus sylvatica Rotbuche	Malus silvestris Wildapfel	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior Esche	Prunus avium Wildkirsche	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Quercus robur Stieleiche	Pyrus communis Wildbirne	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
	Sorbus torminalis Elsbeere	
mind.: Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3 x v.	mind.: Heister, 2x v., 150-200 cm h	mind.: Sträucher Normalware, 2 x v, 100 - 150 cm h

## 2.2 Liste 2: Obstbaumarten (z. B. für Kompensationsfläche und private Gärten)

Hoch- und Halbstamm, STU mind. 10 - 12 cm, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück

<u>Apfel</u>	<u>Birne</u>	<u>Sonstige</u>
Ontarioapfel	Clapps Liebling	Mährische Eberesche
Schöner aus Nordhausen	Köstliche von Charneu	Nancy Mirabelle
Winterrambur	Vereinsdechantsbirne	Walnuss
Kaiser Wilhelm	Pastorenbirne	Gr. schwarze Knorpelkirsche
Roter Boskop	Alexander Lucas	Hedelfinger Riesenkirsche
Brettacher	Frühe aus Trévoux	Große grüne Reneklode
Jakob Lebel		Hauszwetsche
Frh. Von Berlepsch		Ontariopflaume usw.

Als Pollenspender sind die Sorten Ontario und Clapps Liebling mindestens in einem Exemplar anzupflanzen.

## 2.3 Liste 3: Rankpflanzen, z. B. zur Fassadenbegrünung (z. T. Rankhilfe erforderlich)

Campsis radicans (Trompetenblume)  
Clematis Hybriden  
Hedera helix (Gemeiner Efeu)  
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)  
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)  
Polygonum aubertii (Knöterich)  
Wisteria sinensis (Blauregen)  
div. Kletterrosen

## 2.4 Liste 4: Gräser und Kräuter als Beimischung im Saatgut zur Anlage der Wiesenflächen

Agrostis stolonifera (Weißes Straußgras)  
Alopecurus pratensis (Wiesen-Fuchsschwanz)  
Anthriscus sylvestris (Wiesen-Kerbel)  
Arrhenaterum elatius (Glatthafer)  
Barbarea vulgaris (Barbenkraut)  
Bromus hordeaceus (Weiche Tresse)  
Campanula patula (Wiesen-Glockenblume)  
Cardamine pratensis (Wiesen-Schaumkraut)  
Centaurea jacea (Wiesen-Flockenblume)  
Chrysanthemum leucanth. (Margerite)  
Cirsium oleraceum (Kohldistel)  
Crepis biennis (Wiesen-Pippau)  
Dactylis glomerata (Wiesen-Knäuelgras)  
Festuca pratensis (Wiesen-Schwingel)  
Galium mollugo (Wiesen-Labkraut)  
Geranium pratense (Wiesen-Storchschnabel)  
Heracleum sphondylium (Wiesen-Bärenklau)  
Holcus lanatus (Wolliges Honiggras)  
Melandrium rubrum (Tag-Lichtnelke)  
Pastinaca sativa (Pastinak)  
Poa pratensis (Wiesen-Rispengras)  
Ranunculus repens (Kriechender Hahnenfuß)  
Rhinantus alectorolophus (Zottiger Klappertopf)  
Rumex crispus (Krauser Ampfer)  
Rorippa sylvestris (Waldkresse)  
Sanguisorba officinalis (Großer Wiesenknopf)  
Tragopogon orientalis (Wiesen-Bocksbart)  
Vicia sepium (Zaun-Wicke)

### 3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

#### 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

##### 3.1.1 Dachformen und Dachneigung

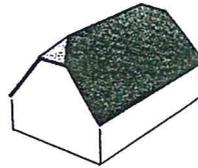
In den festgesetzten Wohn- und Mischgebieten sind Hauptgebäude allgemein zulässig mit

Satteldach



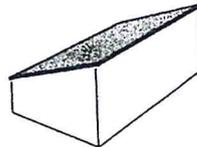
Dachneigung: 20° - 45°

Krüppelwalmdach



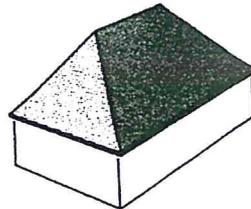
Dachneigung: 20° - 45°

Pulldach bzw.  
gegeneinander  
versetzte Pulldächer



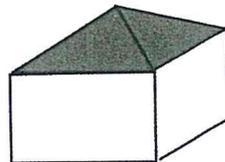
Dachneigung: 15° - 30°

Walmdach



Dachneigung: 15° - 45°

Zeltdach



Dachneigung: 15° - 30°

Flachdächer (Dachneigung 0° - 8°) sind zwingend zu begrünen.

## **3.2 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

### **3.2.1 Einfriedungen**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind an den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. In den rückwärtigen Gartenbereichen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

Bei Eckgrundstücken kann entlang einer Straßenfront eine Einfriedung mit einer max. Höhe von 1,8 m ausnahmsweise zugelassen werden.

### **3.2.2 Stützmauern**

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

## HINWEISE

### Ordnungswidrigkeiten § 88 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

### Oberflächenwasser

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren. Dazu sollten auf dem Grundstück Rückhaltegräben oder Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche hergestellt werden. Die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muß dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

### Immissionen

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, daß bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten werden. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB (A), bei Gaststätten, Schallerräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

### Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

Zum Schutz vor Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszuführen.

### Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige

Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

### **Archäologische Funde**

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommender archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

### **Abstände von baulichen Anlagen zur L 516**

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist zum Fahrbahnrand der L 516 ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

### **Grenzabstände von Pflanzen**

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muß ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

### **Vermeidung von Schadstoffeinträgen**

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

### **Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen**

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

### **Schutz des Bodens**

Die Forderungen des Bodenschutzes (wie z.B. BBodSchG, BBodSchV, BauGB, LBauO und LPflG) sind bei der Planung, Bauausführung und nachfolgenden Nutzungen zu beachten. Bodenarbeiten sollten entsprechend den Vorgaben der DIN 18915 ausgeführt werden.

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

### **Brandschutztechnische Hinweise**

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Hydranten sind in Abständen von etwa 100 m so anzuordnen, daß der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt.

Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmemöglichkeiten, z.B. Löschwasserteiche, offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter, entnommen werden, sofern diese Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen.

Bei der Bemessung dieser Flächen ist sinngemäß die Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 4/1988 „Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken“ anzuwenden.