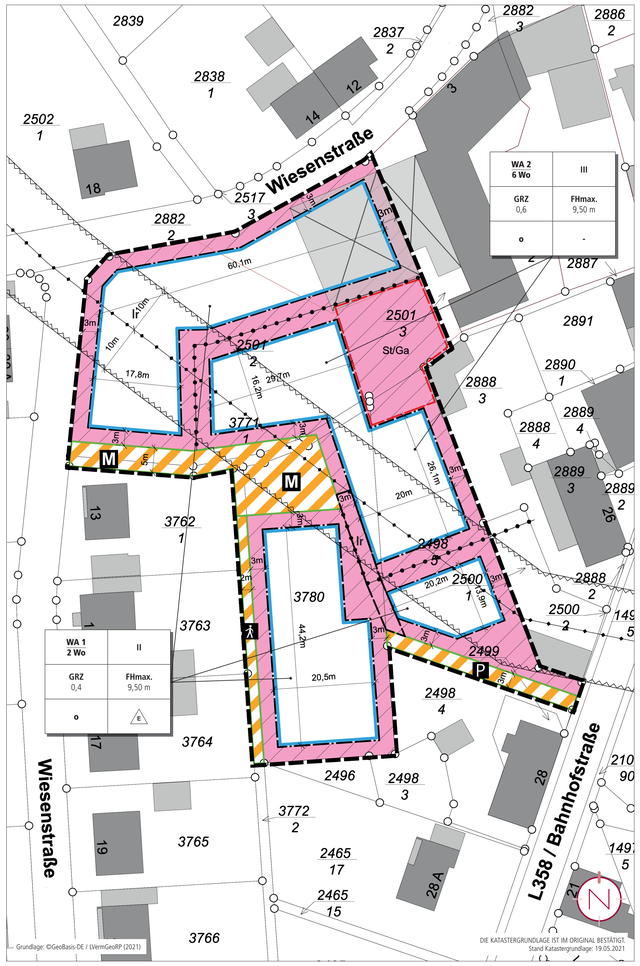
# TEIL A: PLANZEICHNUNG




## STÄDTEBAULICHES KONZEPT

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)

GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)

FHmax — MAXIMALE FIRSTHÖHE
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)

III — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)

o — OFFENE BAUWEISE
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)

E — BAUWEISE / HAUSFORM; HIER: EINZELHÄUSER
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)

BAUGRENZE
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)

St/Ga — FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

2 Wo — HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE
(§ 9 ABS.1 NR. 6 BAUGB)

M — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSWEG
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

P — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: PRIVATWEG
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: 20-KV-FREILEITUNG
(§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER 20-KV-FREILEITUNG
(§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)

lr — LEITUNGSRECHT INNERHALB DES SCHUTZSTREIFENS ZUGUNSTEN DES BETREIBERS DER 20-KV-FREILEITUNG
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

lr — MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN; HIER WASSERVERSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

ABGRENZUNG ART DER NUTZUNG UND UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG

ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES/ DER BAULICHEN ANLAGE

| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Firsthöhe |
| Bauweise | Hausform |

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1-14 BAUNVO — Siehe Plan.

**ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA 1 - 2)** — Gem. § 4 BauNVO

zulässig sind: — Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind: — Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

unzulässig sind: — Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sowie gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

**2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO — Siehe Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf 0,4 festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) in WA 1 bis zu einer GRZ von 0,6 und in WA 2 bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

**2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO — Siehe Plan.

Maßgebender oberer Bezugspunkt der Höhe für die baulichen und sonstigen Anlagen ist die Firsthöhe (FH). Die Firsthöhe wird definiert durch den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Firsthöhe).

Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses entspricht die Gebäudeoberkante der festgesetzten Firsthöhe.
Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Oberkante überschritten werden.
Die zulässige Gebäudeoberkante kann im WA 2 durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max.
10 % der Grundfläche überschritten werden.

**2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO — Siehe Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

**3. BAUWEISE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO — Siehe Plan

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

**4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO — Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

**5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB — Siehe Plan.

**Garagen** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen und in den Abstandsflächen nach Landesbauordnung zulässig. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Garageneinfahrten sind mindestens 5,50 m freizuhalten.

**Stellplätze** sind zusätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie/Verkehrsfläche zulässig.

**6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB — Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Wohngebäude maximal 6 Wohnungen zulässig.

**7. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: „MISCHVERKEHRSFLÄCHE"**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB — Siehe Plan.

**8. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: „FUSSWEG"**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB — Siehe Plan.

**9. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: „PRIVATWEG"**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB — Siehe Plan.

**10. OBERIRDISCHE VERSORGUNGS-LEITUNGEN; HIER: 20-KV-FREILEITUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB — Siehe Plan.

Der Verlauf der 20-kV-Freileitung wird gem. ihrer Lage als oberirdische Versorgungsleitung in den Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt.

**11. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREI-ZUHALTEN SIND / NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER 20-KV-FREILEITUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 2 BAUGB — Siehe Plan.

Der Schutzabstand zur 20-kV-Freileitung beträgt insgesamt 20 m, jeweils 10 m rechts und links der Leitungsachse gemessen. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass der Schutzstreifen bei der Demontage der Leitung entfällt. Die Fläche des Schutzstreifens, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt, ist ab dem Zeitpunkt der abgeschlossenen Demontage vollständig bebaubar.

Soll vor abschließender Demontage der Leitung eine Baumaßnahme innerhalb des Schutzstreifens oder im Bereich der Versorgungsanlage erfolgen, ist eine Abstimmung / Freigabe durch den Versorgungsträger erforderlich.

**12. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**
GEM. § 9 ABS.1 NR. 13 I. V. M. NR. 21 BAUGB — Siehe Plan.

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bestehende 20-kV-Freileitung wird zugunsten des Betreibers ein Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte 20-kV-Freileitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch des Leitungsrechts ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

Zwischen der Mischverkehrsfläche und dem Privatweg, sowie innerhalb des Privatweges ist ein Leitungsrecht mit einer Breite von 3m zugunsten des Trägers der Wasserversorgung und des Trägers der Abwasserbeseitigung zu sichern.

**13. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB — Vor dem Gebäuderückbau ist ein qualifizierter Gebäudecheck auf Fledermausquartiere und eine Brutraumnutzung durch gebäudebrütende Vögel vorzunehmen. Die Untersuchungen sollten im Optimalfall zu den Vogelbrutzeiten durchgeführt werden, können jedoch auch über eine detaillierte Suche nach entsprechenden Spuren wie Kotresten, Fettflecken, Nester oder Nestfragmente im Winterhalbjahr zu hinreichend sicheren Ergebnissen führen. Die Ergebnisse sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**14. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB — Flachdächer und flach geneigte Dächer sind als extensiv begrünte Fläche auszubilden und auf ca. 10 cm Substratauflage mit Gräsern, Kräutern und bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und zu erhalten.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild zu erreichen.
Artenreiche Blumenwiesen sind artenarmen Zierrasen vorzuziehen. Zur Eingrünung ist je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm / Stammbusch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Pflanzliste:
Für die Hochstämme können folgende Arten verwendet werden:

- Ahorn (Acer platanoides/campestre/pseudoplatanus)
- Stiel-/Trauben-Eiche (Quercus robur/petraea),
- Buche (Fagus sylvatica),
- Vogelkirsche (Prunus avium),
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos),
- Hainbuche (Carpinus betulus),
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Platane (Platanus hybridus)
- hochstämmige Obstbäume

Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich beschrieben und enthalten in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz" (2003) (http://rlp.nabu.de/imperia/md/images/rlp/umwelt/streuobst.pdf); der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobstsorten).
Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 16-18 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.

Es sind gebietseinheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eventuelle Ausfälle bei der Bepflanzung sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

**15. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB — Siehe Plan.

## HINWEISE

- Der Bebauungsplan „Wohnbebauung zwischen Wiesen- und Bahnhofstraße" wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Der Bebauungsplan „Wohnbebauung zwischen Wiesen- und Bahnhofstraße" ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wiesenstraße" aus dem Jahr 1967 / 1999.
- Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen und zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln ist die gesetzliche Rodungsfrist gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 01. Oktober bis 28. Februar zwingend einzuhalten.
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.
- Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, 8.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, 8.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. 8. 245) 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. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäo-logie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden 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.
- Es 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.
- Im Plangebiet befinden sich oberirdische und unterirdische 0,4-kV- Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegeben Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.
- Auf der Grenze zum Geltungsbereich im Bereich der Zufahrt liegt ein Kabelverteilerschrank. Die Versorgungseinheit bedarf vor Realisierung der Planung einen Umbau, da die Planung sonst nicht realisiert werden kann.
- Für die jeweilige Zufahrt zu den baulichen Anlagen ist die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr" i.V.m. DIN 14090 zu beachten und umzusetzen. Die geplante Erschließungsfläche ist entsprechend auszubilden. Die Kurvenradien sind für die Straßen- und Wegeführung zu beachten und einzuhalten. Stichstraßen von mehr als 50 m ohne Wendemöglichkeit sind nur gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zulässig. Es muss am Ende einer solchen Straße eine ausreichende Wendemöglichkeit für Einsatzfahrzeuge zur Verfügung stehen. Die weitere Planung muss eine ausreichend Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr bereithalten.
- Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 (Fußbodenhöhe ≤ 7 m über der mittleren Geländehöhe) können, sofern nicht beide Rettungswege baulich sichergestellt sind, tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen. Diese können sich auf die Grundstückseinteilung und Straßen- bzw. Wegbreite inklusive dem Lichtraumprofil auswirken. Einer Rettungshöhe > 8 m über Geländeoberfläche in jedem Geschoss (auch der nicht Vollgeschosse) von Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen wird aufgrund den vorhandenen Rettungsgeräten der Feuerwehr der VG nicht zugestimmt. Die Aufstellflächen für Leitern der Feuerwehr und die Bewegungsflächen müssen frei von Hindernissen jeglicher Art, jederzeit begehbar und für einen Einsatz ausreichend standsicher sein.
- Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W405 ist der Löschwasserbedarf von mind. 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden anzusetzen. Die vorhandene bzw. geplante Löschwassermenge ist durch den Wasserversorger schriftlich nachzuweisen. Hieraus können sich ggf. weiterführende Anforderungen an den Objektschutz ergeben. Neben der Zahl der Vollgeschosse ist auch die Geschossflächenzahl bei der erforderlichen Bereitstellung der Löschwassermenge und im Rahmen des Bauantrages zu beachten. Die Abstände zwischen zwei Hydranten darf nicht mehr als 140 m Straßen- bzw. Weglänge (Abwicklung bzw. Lauflinie) betragen. Der maximale Abstand zwischen Gebäude und dem nächstliegen-den Hydrant darf 75 m (Abwicklung bzw. Lauflinie) nicht überschreiten. Bei der o.g. Wasserentnahme darf der Betriebsdruck von 1,5 bar nicht unterschritten werden.

## FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBAUO UND LWG)

**Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57-63 Landeswassergesetz)

- Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern.
- Unbelastetes Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern.
- Das Niederschlagswasser, welches nicht vollständig auf den Grundstücken versickert bzw. nicht vollständig zurückgehalten werden kann, ist über einen Regenwasserkanal gedrosselt der öffentlichen Kanalisation bzw. der öffentlichen Versickerungseinrichtung zuzuleiten.

**Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 6 LBauO)

- Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig.
- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien.
- Dacheindeckungen in glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig.
- Zulässig sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer. Ausnahmsweise können auch andere Dachformen zugelassen werden.
- Flache oder flach geneigte Dächer der Wohngebäude sind zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas zu begrünen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Wohneinheit 2 Stellplätze (auch Garagen, Carports) auf dem Privatgrundstück zu errichten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze (auch Garagen, Carports) auf dem Privatgrundstück zu errichten.
- Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- Befestigung: Die Oberflächen der Garagenzufahrten, sonstigen Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Splittdecke, Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen, Splittfugenpflaster usw.) herzustellen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
- Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhausen oder sichtgeschützt anzuordnen
- Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m zulässig.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen der Satzung gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2021 (GVBl. S. 66).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau hat am __.__.____ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung zwischen Wiesen- und Bahnhofstraße" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt.
- Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung zwischen Wiesen- und Bahnhofstraße" beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum __.__.____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Ortsgemeinderat am __.__.____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau hat am __.__.____ den Bebauungsplan „Wohnbebauung zwischen Wiesen- und Bahnhofstraße" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Bebauungsplan „Wohnbebauung zwischen Wiesen- und Bahnhofstraße" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Bruchmühlbach-Miesau, den __.__.____

Der Ortsbürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 44 Abs. 5 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Wohnbebauung zwischen Wiesen- und Bahnhofstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs.