

Gemeinde Bruchmühlbach-Miesau



Bebauungsplan "Eichenflur-Wolfsdell" 1. Änderung

Textfestsetzungen

- Satzungsexemplar - 1

Stand: 06.03.2007

Ausgefertigt:

Bruchmühlbach-Miesau, den 14.03.2007



(Handwritten signature)

(Neumann) **Ortsbürgermeister**

Bearbeitung:

FIRU - Forschungs- und Informations-Gesellschaft
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltp lanung mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
Telefon: (0631) 36245-0, Telefax: (0631) 36245-99



INHALTSVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen	4
Präambel	5
I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	6
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)	6
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).....	6
1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).....	6
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)	6
2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)	6
2.2 Geschossfläche (§ 20 BauNVO)	7
2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)	7
2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).....	7
3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO)	7
4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)	7
5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)	7
6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	7
7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	8
8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	8
8.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.....	8
8.2 Anlage einer Abfangmulde	8
8.3 öG 1 extensiv genutzte Wiese.....	8
8.4 öG 2.1 Waldmantel	8
8.5 öG 2.2 Ortsrand	9
9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten eines Erschließungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	9



10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	9
11	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB).....	10
11.1	Erhalt von Wald und Gehölzbeständen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	10
11.2	Pflanz-/Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	10
11.3	Pflanz-/Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	11
12	Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB)	12
II	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
1	Gestaltung der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Flächen bzw. der bei vorhandener Bebauung nicht überbauten Flächen	13
2	Einfriedungen	13
III	Hinweise ohne Festsetzungscharakter.....	14
IV	Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung	15



RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64 S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes über die Öffentlichkeitsbeteiligung in Umweltangelegenheiten nach der EG Richtlinie 2003/35/EG (Öffentlichkeitsbeteiligungsgesetz) vom 09.12.2006 (BGBl. I Nr. 58)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben vom 09.12.2006 (BGBl. I Nr. 59 S. 2833)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64 S. 3316)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. 2006, S. 57)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, S. 41), zuletzt geändert am 02.03.2006 (GVBl. 2006, S. 93)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG -**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)** in der Fassung vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- **Landesbauordnung (LBauO)** in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.07.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 24 Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. 2006, S. 57) in Verbindung mit §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64 S. 3316) in Verbindung mit der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002, zuletzt geändert am 09.12.2006 (BGBl. I Nr. 59 S. 2833), in Verbindung mit dem Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387) hat der Rat der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau diesen Bebauungsplan am 09.03.2007 als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.



I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe, *Horeca-Gewerbebetriebe (→ genehm. Betrieb. DGR 15.04.08)*
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Für die Gemeinbedarfsfläche wird die Zweckbestimmung "Altenheim" festgesetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet WA und die Fläche für Gemeinbedarf durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen sowie die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl wird durch die Planeinschriebe in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf im WA bis zu 25 v. H. überschritten werden. Bei der Fläche für den Gemeinbedarf darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 v. H. überschritten werden.



2.2 Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird durch die Planeinschriebe in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet "Eichenflur-Wolfsdell" wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der dem Baugrundstück nächstgelegenen Erschließungsstraße (Straßenmitte) im Endausbauzustand. Die Traufhöhe ist definiert als Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand und wird für die einzelnen Baugebiete durch die Planeinschriebe in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Im Bereich N 4 wird zusätzlich eine maximal zulässige Firsthöhe von 8,5 m festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen auf der Fläche für Gemeinbedarf "Altenheim" wird auf eine max. Firsthöhe von 13 m festgesetzt.

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet "Eichenflur-Wolfsdell" sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet und die Fläche für Gemeinbedarf wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind im WA dabei nur Einzel- und Doppelhäuser. Auf der Gemeinbedarfsfläche wird keine Hausform festgesetzt.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt.

5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet "Eichenflur-Wolfsdell" und auf der Fläche für Gemeinbedarf sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie auf der Einfahrtsseite einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten.

6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.



Die Verkehrsfläche entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" festgesetzt.

Die Verkehrsflächen, die auf den Spielplatz münden, sowie die beiden Verlängerungen am Ende des Stiches "Wolfsdell" im Südwesten erhalten die besondere Zweckbestimmung "Fußweg".

7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan werden in der Planzeichnung öffentliche Grünflächen mit der Bezeichnung "öG 1", "öG 2.1" und "öG 2.2" mit der Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche" festgesetzt, die gemäß der den Flächen zugeordneten textlichen Festsetzungen unter Nr. 8.3 bis 8.5 zu erhalten bzw. zu entwickeln sind.

Die öffentliche Grünfläche "öG 6" wird mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.

Bei den übrigen öffentlichen Grünflächen handelt es sich um sonstige Grünflächen ohne besondere Festsetzung eines Nutzungszweckes.

Auf den öffentlichen Grünflächen "öG 3", "öG 4", "öG 5" und "öG 7" ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig. Bei der Bepflanzung der Grünflächen "öG 3", "öG 5" und "öG 7" sind die Bestimmungen des Versorgungsträgers der 20 kV-Leitung zu beachten.

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

8.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Für die Befestigung öffentlicher Stellplätze und Fußwege sind wasserdurchlässige Bodenbeläge wie großfugiges Pflaster, Drainpflaster, wassergebundene Decke o.ä. zu verwenden.

8.2 Anlage einer Abfangmulde

Am südlichen Rand des Neubaugebietes (entlang der nördlichen Grenze des öG 1, öG 2.2 und innerhalb der öG 7) ist eine Abfangmulde zur Aufnahmen der Außengebietszuflüsse anzulegen.

8.3 öG 1 extensiv genutzte Wiese

Auf der mit "öG 1" gekennzeichneten Fläche ist durch Ansaat einer standortgerechten, kräuterreichen Saatgutmischung eine blütenreiche, extensiv genutzte Wiese zu entwickeln.

Die künftige Pflege/Nutzung der Wiese erfolgt in Anlehnung an die Regelungen des FUL – Grünlandvariante 2 (Förderprogramm umweltschonende Landbewirtschaftung).

8.4 öG 2.1 Waldmantel

Auf einem mit "öG 2.1" gekennzeichneten, 10 m breiten Streifen ist ein abgestufter Waldmantel mit strauchreicher Mantelzone und Krautsaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.



Die strauchreiche Mantelzone umfasst einen 7,5 m breiten Streifen, der zu 40% durch Initialpflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen I. und II. Ordnung sowie Sträuchern gemäß beiliegender Artenliste zu begrünen ist. Die nicht bepflanzten Flächen sind der Sukzession zu überlassen.

Die der Mantelzone vorgelagerte Saumzone (ca. 2,5 m breiter Streifen) ist einer gelenkten Sukzession zu überlassen. Bei Bedarf erfolgt zur Entbuschung eine Pflegemahd.

8.5 öG 2.2 Ortsrand

Die so gekennzeichnete Fläche ist zur schnellen Begrünung mit einer kräuterreichen Saatgutmischung einzusäen. Ferner sind auf 60% der Fläche außerhalb der geplanten Entwässerungsmulde heimische Bäume und Sträucher gemäß beiliegender Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten eines Erschließungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL 1: Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zu Gunsten des Erschließungsträgers der Gasversorgung festgesetzt.

GFL 2/3: Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zu Gunsten des Erschließungsträgers der Abwasserentsorgung festgesetzt.

Die festgesetzten Flächen sind öffentlich-rechtlich/privatrechtlich mit den aufgeführten Rechten zu belasten. Eine Überbauung und die Bepflanzung der Flächen sowie sonstige bauliche Maßnahmen in diesen Bereichen sind nur nach Abstimmung mit dem Begünstigten zulässig.

10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz und zur Minderung von Immissionen aus dem bestehenden und zukünftig zu erwartenden Verkehrslärm, der von der Landesstraße L 464 ausgeht, sind an neu zu errichtenden Gebäuden auf den gekennzeichneten Grundstücken folgende Vorkehrungen zu treffen:

- Die Grundrissanordnung ist so zu wählen, dass keine Schlafräume auf den südlichen Gebäudeseiten angeordnet werden.
- Zum Schutz vor Lärm im Freien ist auf den gekennzeichneten Grundstücken von Abschirmungsmöglichkeiten gemäß den Festsetzungen über Einfriedungen, Nebenanlagen, Nebengebäuden und Garagen Gebrauch zu machen. Dabei gilt, dass für die gekennzeichneten Grundstücke Einfriedungen von max. 3,0 m Höhe zulässig sind.



11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB)

11.1 Erhalt von Wald und Gehölzbeständen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan mit Erhaltung gekennzeichneten Waldflächen im Süden des Plangebietes sind dauerhaft zu erhalten.

11.2 Pflanz-/Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P2 Allgemeine Begrünung privater Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet

- Mindestens 60% der Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind von Bodenversiegelung freizuhalten und zu begrünen.
- Je 300 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß beiliegender Artenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Der Schutzstreifen der 20kV-Leitung im Süden des Plangebietes ist dabei zu berücksichtigen.
- Ungegliederte, fensterlose Wandflächen sind ab einer Größe von 20 qm dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist alle 2,0 m eine Pflanze gemäß beiliegender Artenlisten zu setzen.

P3 Allgemeine Begrünung der Fläche für den Gemeinbedarf

- Mindestens 40% der Grundstücksfläche der Fläche für den Gemeinbedarf sind von Bodenversiegelung freizuhalten und dauerhaft zu begrünen.
- Je 300 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß beiliegender Artenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.
- Je 6 Stellplätze für PKW ist in direkter Zuordnung zur Stellplatzfläche ein großkroniger Baum gemäß beiliegender Artenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.
- Ungegliederte, fensterlose Wandflächen sind ab einer Größe von 20 qm dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist alle 2,0 m eine Pflanze gemäß beiliegender Artenlisten zu setzen.



11.3 Pflanz-/Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

öG 4 Öffentliche Grünfläche "Tannenfeld Ecke Luitpoldstraße"

Auf der im Plan mit "öG 4" gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind Laubbaumhochstämmen sowie Bodendecker zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Laubbäume sind in der Qualität 3x verpflanzt, mit Ballen und Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume sind mit Bodendeckern zu unterpflanzen. Die Bodendeckerpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Vorschläge für die Gehölzverwendung sind der beiliegenden Gehölzliste zu entnehmen.

öG 3 Öffentliche Grünfläche "Tannenfeld Ecke Wolfsdell"

Die im Plan mit "öG 5" gekennzeichnete Fläche ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Schutzabstände zur 20kV-Leitung auf 85% der Fläche durch Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Fläche ist bei Bedarf die Anlage von Aufenthaltsbereichen (z.B. Sitzplätze, Fußwege u.ä.) bis zu einer Flächengröße von maximalen 15 % der Grundstücksfläche zulässig. Plätze und Wege sind mit wassergebundener Decke zu befestigen.

Vorschläge für die Gehölzverwendung sind der beiliegenden Artenliste zu entnehmen.

öG 5 Öffentliche Grünfläche "Tannenfeld"

Die im Plan mit "öG 5" gekennzeichnete Fläche ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Schutzabstände zur 20kV-Leitung auf 85% der Fläche durch Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Fläche ist bei Bedarf die Anlage von Aufenthaltsbereichen (z.B. Sitzplätze, Fußwege u.ä.) bis zu einer Flächengröße von maximalen 15 % der Grundstücksfläche zulässig. Plätze und Wege sind mit wassergebundener Decke zu befestigen.

Vorschläge für die Gehölzverwendung sind der beiliegenden Artenliste zu entnehmen.

öG 6 Öffentliche Grünfläche "Spielplatz"

Die mit "öG 6" gekennzeichnete Grünfläche ist auf 25% der Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Bäume sind als Hochstämmen in der Qualität 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 150-200 cm Höhe gemäß beiliegender Gehölzliste zu pflanzen.



öG 7 Öffentliche Grünfläche unterhalb 20KV-Freileitung

Die so gekennzeichnete Fläche ist als Grünfläche mit dem Entwicklungsziel "artenreicher Saum" festgesetzt.

Auf 20% der Fläche werden Gehölze in Gruppen angepflanzt. 80% werden durch Initialsaat mit kräuterreicher Wiesenmischung begrünt und durch Pflegemahd alle 3-5 Jahre dauerhaft von Gehölzaufwuchs freigehalten.

Bei der Gehölzauswahl sind die Schutzabstände der 20KV-Leitung zu berücksichtigen.

öG 8 Öffentliche Grünfläche "Eichenhübel"

Die im Plan mit "öG 8" gekennzeichneten Flächen sind durch Pflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

öG 9 Öffentliche Grünfläche "Fichtenstraße"

Die im Plan mit "öG 9" gekennzeichnete Fläche ist unter Berücksichtigung der kreuzenden Gasleitungen durch Pflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

12 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den Eingriffen zur **Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze** (öffentliche Bau-
maßnahmen) werden zunächst die im jeweiligen Bauabschnitt gelegenen öffentlichen Grün-
flächen der Zweckbestimmung "sonstige Grünfläche" zu 100% zugeordnet. Dies ergibt für
den

BA 1: die Grünflächen öG 3, öG 4, öG 8 und öG 9

BA 2: die Grünflächen öG 5, öG 6 und öG 7

Dem verbleibenden Bedarf werden die Grünflächen der Zweckbestimmung "Ausgleichsflä-
che" zu folgenden Anteilen zugeordnet:

BA 1 (30 % = 5.310 qm):	öG 2.1	zu rund 50 %	(= 1.750 qm)
	öG 1	zu rund 27 %	(= 3.560 qm)
BA 2 (28 % = 4.960 qm):	öG 2.2	zu 100 %	(= 1.200 qm)
	öG 1	zu rund 29 %	(= 3.760 qm)



Den **privaten Eingriffen** werden zunächst die im jeweiligen Bauabschnitt liegenden privaten Grundstücksflächen zugeordnet. Dem verbleibenden Restbedarf werden die Ausgleichsflächen anteilig nach folgender Zuordnungsregel zugeordnet:

BA 1 (26 % = 4.600 qm) :	öG 2.1	zu rund 30 %	(= 1.050 qm)
	öG 1	zu rund 27 %	(= 3.550 qm)
BA 2 (17% = 3000 qm):	öG 2.1	zu rund 20 %	(= 700 qm)
	öG 1	zu rund 18 %	(= 2.300 qm)

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz.

Als örtliche Bauvorschriften wurden bestimmt:

1 Gestaltung der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Flächen bzw. der bei vorhandener Bebauung nicht überbauten Flächen

P1

Für die Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen auf den privaten Grundstücken sind wasserundurchlässige Bodenbeläge wie wassergebundene Decke, großfugiges Pflaster, Drainpflaster oder Rasengittersteine zu verwenden.

2 Einfriedungen

Grundstücke können zum öffentlichen Verkehrsraum hin eingefriedet werden. Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist auf den gekennzeichneten Grundstücken an den der Landstraße L 464 zugewandten Grundstücksseiten eine Einfriedung bis max. 3,0 m Höhe zulässig.



III HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Versickerung von Oberflächenwasser

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sollte das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen, Teichen oder ähnlichen Anlagen zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt werden.

Leitungen der Saar Ferngas Transport GmbH

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft in West-Ost-Richtung eine unterirdische Gashochdruckleitung.

Alle Bau-, Boden- und sonstigen Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Saar Ferngas Transport GmbH. Die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich unter Beifügen von Plänen ist rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktage vor Beginn der Arbeiten, bei der Saar Ferngas Transport GmbH schriftlich zu beantragen.

Hinsichtlich der zu beachtenden Auflagen wird auf die "Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen" der Saar Ferngas Transport GmbH verwiesen.

Leitungen der Pfalzwerke AG

Alle Bauanträge bzw. Bauunterlagen für Vorhaben auf den von der Schutzzone der 20-kV-Freileitung berührten Grundstücken sollen der zuständigen Betriebsabteilung der Pfalzwerke AG zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Die mit der Pfalzwerke AG abzustimmende bauliche Nutzung der Flächen, die innerhalb des Schutzstreifens der zum Umbau vorgesehenen Elektrofreileitung liegt, ist erst dann zulässig, nachdem der Umbau der vorhandenen Elektrofreileitung erfolgt ist.

Zur technischen Abstimmung ist vor Realisierung geplanter Maßnahmen im Bereich der Versorgungsleitung eine Kontaktaufnahme erforderlich.

Im Bereich der Freileitung darf keine Anpflanzung von Bäumen vorgenommen werden. Zu Pflanzungen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Schutzstreifens bestehen keine Bedenken.

Grenzabstände

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 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz sowie der "Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe", zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken sind zu beachten.



Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Archäologische Funde

Die archäologische Denkmalpflege ist rechtzeitig über den Beginn der Erschließungsmaßnahmen und Erdarbeiten bzw. des Baubeginns zu informieren. Die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.1978 sind zu beachten. Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Davon unberührt bleibt die Meldepflicht und Haftung der Bauträger / Bauherren bzw. entsprechenden Abteilungen der Verwaltung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Die Auflagen und Festlegungen sind in die Bauausführungspläne zu übernehmen.

IV VORSCHLAGSLISTE ZUR GEHÖLZVERWENDUNG

Artenliste A: Bäume

Kleine bis mittelgroße Bäume (max. 2 m Grenzabstand nach Landesnachbarrecht)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Juglans regia	Walnuss
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Großbäume (4 m Grenzabstand nach Landesnachbarrecht)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpiniifolia	Feld-Ulme



Artenliste B: Sträucher

Wild wachsende Arten (Landschaftsgehölze)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Prunus spinosa*	Schlehe
Rosa arvensis*	Kriechende Rose
Rosa canina*	Hundsrose
Rhamnus catharticus*	Kreuzdorn
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa*	Roter Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball

* = Sträucher mit Wuchshöhe von max. 4 m

Gehölze der Gärten, Bauerngärten

Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbire
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Syringa spec.	Flieder
Weigelia spec.	Weigelia

Darüber hinaus weitere standortgerechte, bevorzugt heimische Baum- und Straucharten.