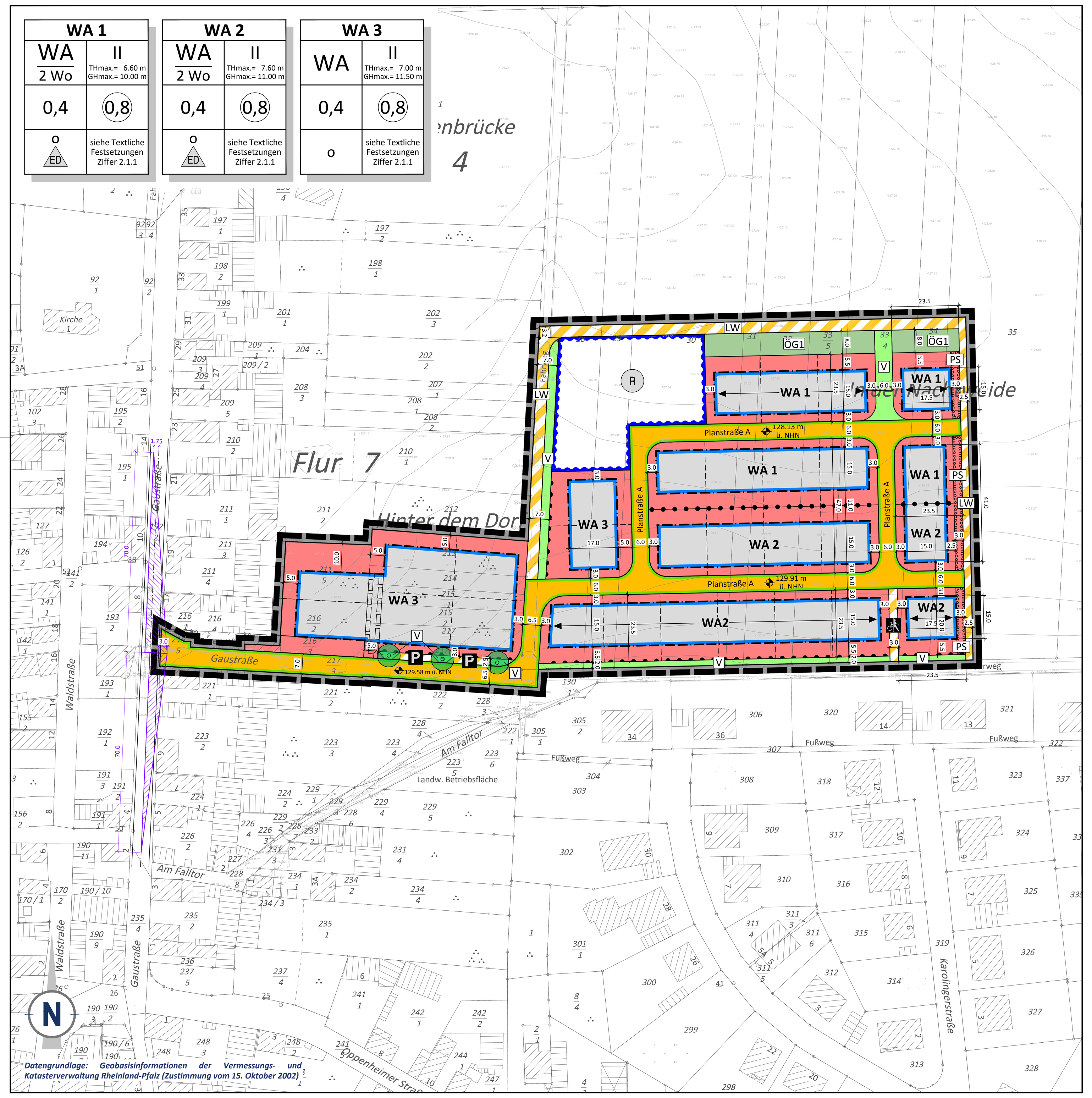
B E B A U U N G S P L A N

" KÖNGERNHEIM - OST", ORTSGEMEINDE KÖNGERNHEIM



PLANZEICHEN nach der PlanzV

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl GRZ als Dezimalzahl
(0,8)	Geschoßflächenzahl GFZ als Dezimalzahl, Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen in m über einem Bezugspunkt

THmax.	Traufhöhe als Höchstmaß in m über dem Bezugspunkt
GHmax.	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über dem Bezugspunkt
	Bezugspunkt in m ü. NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Hauptfirstrichtung
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	Überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsschablone (beispielhaft)

Art der baulichen Nutzung Anzahl der Wohneinheiten	Anzahl der Vollgeschosse Maximale Traufhöhe Maximale Gebäudehöhe	WA 2 Wo	II THmax.= 6.60 m GHmax.= 10.00 m
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ	0,4	0,8
Zulässige Bauweise Nur Einzel-und Doppelhäuser	Dachform Dachneigung	o ED	siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 2.1.1

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

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	Zweckbestimmung: Öffentliche Parkflächen
	Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg
LW	Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
V	Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Öffentliche Grünflächen
ÖG1	Kennzeichnung für öffentliche Grünflächen siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 1.9

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
R	Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

13. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
PS	Kennzeichnung für privaten Pflanzstreifen
	Anpflanzen von Bäumen (geringe Standortverschiebung möglich)

15. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zugunsten der Anlieger
12.0	Maßangaben in Meter
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

16. Nachrichtliche Darstellungen

	Freizuhaltendes Sichtfeld nach RASt 06, 50 km/h (70 m)
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

17. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

19	Hauptgebäude/Nebengenäude
	Grundstücksgrenze
211/5	Flurstücksnummer

N:\STADTBAU\746\NEUES VERFAHREN AB 2017\4_SATZUNGSEXEMPLAR\DWG\746_BPS-UTM_210722.DWG

TEXTLICHE FESTSETZUNG

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird für die Bereiche WA 1, WA 2 und WA 3 auf 0,4 festgesetzt.

Gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

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

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der zuvor genannten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

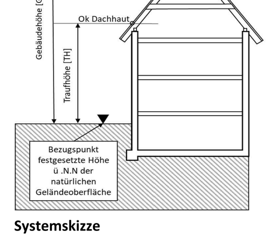
1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (gem. § 20 BauNVO)

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl wird für die Bereiche WA 1, WA 2 und WA 3 auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet ist in den Bereichen WA 1, WA 2 und WA 3 die Errichtung von Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig.



Systemskizze

1.2.3.1 Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Höhe der Gebäude gilt der für das Baugrundstück in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt, der die Höhe ü. NHN für die natürliche Geländeoberfläche an dieser Stelle angibt.

- Für den Bereich WA 1 gilt der festgesetzte Bezugspunkt 128,13 ü. NHN.
- Für den Bereich WA 2 gilt der festgesetzte Bezugspunkt 129,91 ü. NHN.
- Für den Bereich WA 2 gilt der festgesetzte Bezugspunkt 129,58 ü. NHN.

1.2.3.2 Maximale Traufhöhe (TH)

Die maximal zulässige Traufhöhe wird entsprechend den Einträgen in die Nutzungsschablonen festgesetzt. Die Traufhöhe darf durch Dachaufbauten (z.B. Zwerchhäuser) überschritten werden. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

Bei versetzten Pultdächern gilt die niedrigere Traufhöhe als maßgebend.

Ausnahmen:
Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

1.2.3.3 Maximale Gebäudehöhe (GH)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend den Einträgen in die Nutzungsschablonen festgesetzt. Dabei wird zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innenhalb der Bereiche WA 1 und WA 2 des Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.4.1 Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise. Die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung sind einzuhalten.

Im Bereich WA 1 und WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4.2 Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmen:
Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach der Landesbauordnung sind zu beachten.

1.4.3 Stellung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

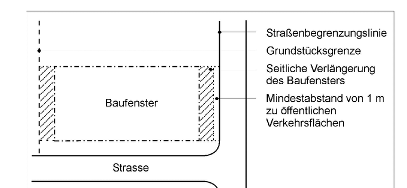
1.5 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.5.1 Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO)

In den Baugebieten sind Garagen, Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Stellplätze sind zudem zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Bei Eckgrundstücken ist die Bestimmung der vorderen und rückwärtigen Baugrenze in Abhängigkeit zur zugeordneten Straßenseite (Hausnummer) vorzunehmen.

Stellplätze müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von einem Meter einhalten.



Ergänzend wird festgesetzt, dass vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 m vorzusehen ist (Bezugspunkt ist die Straßenbegrenzungslinie). In diesem Stauraum sind Carports und Stellplätze zulässig.

1.5.2 Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO)

Im den Baugebieten sind Nebenanlagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren seitlicher Verlängerung zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, Terrassen, Gartengerätehäuschen, u. a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30,0 qm.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie Nebenanlagen gem. LBauO wie beispielsweise Gartenhäuser, Terrassen, Wärmepumpen, etc. (mit Ausnahme von Stellplätzen und Garagen) einen Abstand von mindestens 3m zu den benachbarten Grundstücksgrenzen einhalten müssen.

1.6 Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Zweckbestimmungen sind Öffentliche Parkflächen, Landwirtschaftlicher Weg, Rad- und Gehweg sowie Verkehrsbegleitgrün.

1.7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke zulässig.

1.8 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 25 BauGB)

Regenrückhaltebecken
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Regenrückhaltung ist die Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet in eine möglichst naturnah gestaltete Versickerungsmulde mit möglichst flacher Uferböschung vorgesehen.

Die Flächen im Bereich der Mulde sind als artenreiches Grünland zu entwickeln und mit einer dem Standort entsprechenden Wiesenmischung einzusäen und extensiv jährlich durch 2-malige Mahd zu pflegen. Dabei ist für die Flächen der Versickerungsbecken eine feuchtigkeitsverträgliche und an wechselnde Wasserstände angepasste Saatgutmischung zu verwenden.

1.9 Öffentliche und private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen - ÖG 1
Die öffentlichen Grünflächen ÖG1 dienen der Eingrünung des Plangebiets. Die Bereiche sind truppweise mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je laufende 10 bis 15 m sind mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung und zusätzlich zwei Sträucher aus beiliegenden Empfehlungslisten zu pflanzen.

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

1.10.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

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

1.11.1 Anpflanzen von Bäumen

Sämtliche in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in der Mindestpflanzqualität nach Kapitel 1.11.2 zu pflanzen.

Die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgewiesenen Bäume sind anzupflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Bei der Anpflanzung der Bäume ist eine geringe Standortverschiebung möglich.

1.11.2 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünfläche sind landschaftstypische Pflanzenarten vorzugsweise gem. den beigegebenen Pflanzlisten oder vergleichbar zu wählen.

Dabei sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm, 3 x verpflanzt
Bäume II. Ordnung: Heister, Höhe 100-125 cm, 2 x verpflanzt
Sträucher: Höhe 80 - 100 cm, 2 x verpflanzt

1.11.3 Private Freiflächen

Pro Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen und zu unterhalten. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die zu über 50 % mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen und Hecken nicht zulässig.

Sofern ein evtl. vorhandener Baum (insbesondere Walnussbaum) auf privater Grundstücksfläche dauerhaft erhalten wird, wird dieser auf die festgesetzte Pflanzverpflichtung angerechnet.
Die Ausgestaltung und die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind spätestens 2 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.

1.11.4 Privater Pflanzstreifen PS

Innerhalb des mit PS gekennzeichneten Bereichs zum Anpflanzen ist jeweils ein zweireihiger Gehölzstreifen, bestehend aus einheimischen Wildgehölzen mit Arten aus den beigegebenen Pflanzlisten dieses Bebauungsplanes mit einem Pflanzabstand von 1 m herzustellen. Die Pflanzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz RLP sind zu beachten.

1.12 Befristete und bedingte Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

Verkehrsbegleitgrün und Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg
Die im westlichen und nördlichen Bereich der Planzeichnung als „Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzten Flächen, sowie die im Westen, Osten und Norden des Geltungsbereichs gelegene „Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg“, sind nur bedingt als solche festgesetzt. Wenn eine mögliche Entwicklung bzw. Erweiterung des Geltungsbereichs erfolgen soll, wird die Folgenutzung der dargestellten Flächen als „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Privater Pflanzstreifen PS
Die Festsetzung der in der Planzeichnung mit PS gekennzeichneten privaten Pflanzstreifen gilt solange bis auf den östlich direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen die landwirtschaftliche Nutzung im Zuge einer Baugebieterweiterung eingestellt worden ist. Danach entfällt die Pflanzverpflichtung.

PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

Liste 1: Bäume und Sträucher zur Herstellung der privaten Freiflächen und zur Anlage der öffentlichen Grünfläche

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	
Ulmus minor Feldulme		
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	
	Pyrus pyraster Wildbirne	
	Sorbus torminalis Heckenkirsche	Lonicera xylosteum Elsbeere
mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind.: Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.

Liste 2: Obstbaumarten
Hoch- und Halbstamm, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück

Apfel:	Birnen:	Sonstige:
Ontarioapfel	Clapps Liebling	Mährische Eberesche
Schöner aus Nordhausen	Köstliche von Charneux	Nancy Mirabelle
Winterrambur	Vereinsdechantsbirne	Walnuß
Kaiser Wilhelm	Pastorenbirne	Große schwarze Knorpelkirsche
Roter Boskop	Alexander Lucas	Hedelfinger Riesenkirsche
Brettacher	Frühe von Trévoux	Große Grüne Reneklode
Jakob Lebel		Hauszwetsche
Frh. von Berlepsch		Ontariopflaume usw.

Liste 3: Saatgut (z.B. Untersaat für Gehölzstreifen)

Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)
Briza media (Zittergras)
Campanula patula (Wiesenglockenblume)
Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)
Carex caryophyllea (Frühlingssegge)
Dianthus superbus (Prachtnelke)
Inula britannica (Wiesenalant)
Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)
Meum athamanticum (Bärwurz)
Lotus corniculatus (Hornklee)
Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)
Pastinaca sativa (Pastinak)
Trollius europaeus (Trollblume)
Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)
Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)
Scabiosa columbaria (Taubenskabiose)
Serratula tinctoria (Färberscharte)
Solidago virgaurea (Gewöhnliche Goldrute)
Stachys officinalis (Ziest)
Succisa pratensis (Teufelsabbiss)
Telekia speciosa (Telekie)

Liste 4: Rankpflanzen, z. B. zur Fassadenbegrünung (z. T. Rankhilfe erforderlich)

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

Auf die Verwendung gebietsheimischer Arten des Vorkommensgebiets 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ wird verwiesen.

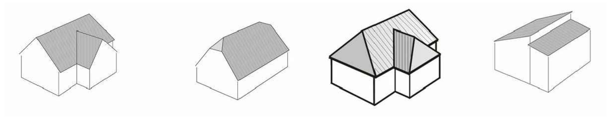
2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 88 LBAUO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude mit Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach und versetztem Pultdach mit einer Dachneigung von 15 bis 45 Grad zulässig.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind zusätzlich auch Flachdächer (0° bis 8° Neigung) zulässig.



Satteldach   Krüppelwalmdach   Walmdach   Versetztes Pultdach

2.1.2 Materialien im Dachbereich

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind kleinteilige Ziegel und Dachsteine zu verwenden; ausgeschlossen sind reflektierende Dacheindeckungen.

Es dürfen keine unbeschichteten Dacheindeckungen (z.B. Kupfer, Zink, Bleich, etc.) verwendet werden.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig. Solaranlagen sind so auszubilden, dass von ihnen keine störende reflektierende Wirkung auf die angrenzende Bebauung ausgeht.

2.1.3 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachaufbauten (Gauben und Zwerchhäuser), Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden. Dabei sind standortgerechte, hitzeangepasste und wenn möglich vorwiegend heimische Laubgehölze zu verwenden. Lose Stein-/Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind ***nicht*** zulässig. Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken, nach Möglichkeit barrierefrei zu gestalten und soweit es die Art der Nutzung zulässt, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

2.3 Einfriedungen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen. Vollflächig gestaltete Einfriedungen aus reflektierenden Materialien sind unzulässig.

2.4 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird für den Bereich WA 1 und WA 2 festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen sind.

HINWEISE

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

Grundwasser/Baugrund
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 oder größere An- und Umbauten (insbesondere. mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731, und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen.
Die zusätzliche Herstellung von Zisternen und Nutzung des Zisternenwassers als Brauchwasser ist freigestellt.

Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass gemäß TrinkwV eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

Regenerative Energie
Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), ist hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchzuführen.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen
Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge dürfen für die Dacheindeckungen keine unbeschichteten Metalle 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 Mutterbodens
Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und die DIN 18915 wird ausdrücklich hingewiesen.

Brandschutztechnische Hinweise
Im ausgewiesenen Geltungsbereich kann nach Aussage der WVR die Löschwassermenge in Höhe von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden; dies entspricht dem DVGW Arbeitsblatt W405.

Für die notwendige Löschwasserversorgung gem. § 48 Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 und§ 31 Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Brand- und Katastrophenschutzgesetz - LBKCJ -) vom 2. November 1981. Sind die folgenden anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten:

- Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks;
- Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen - TRWV- Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks,
- Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks;
- DVGW-Information Wasser Nr. 99 vom November 2018 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen).

DIN-Vorschriften
Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Rhein-Selz während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Radonvorsorge
Gemäß der Ausführung (Mainz) [s. Karte: http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html] liegt das Plangebiet in einer Region, in der in der Bodenluft ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq / m³) festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann. Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs. Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.

Die für die Radonvorsorgegebietsklasse I (RVK I - Radonaktivitätskonzentration über 20 und unter 40 kBq/m3) empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke: 15cm);
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind (in der Regel entstehen dadurch keine Mehrkosten);
3. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien
4. Abdichten von Kellertüren;
5. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen (um ein Ansaugen von Raumluft und damit die Unterdruckerzeugung im Gebäude zu reduzieren);

Für die Radonvorsorgegebietsklasse II (RVK II - Radonaktivitätskonzentration zwischen 40 und 100 kBq/m3) werden - zusätzlich zu den für die RVK I empfohlenen - noch folgende Maßnahmen empfohlen:

6. Herstellung einer radondichten, komplett geschlossenen Hülle im erdberührten Randbereich des Gebäudes;
7. Ggf. Verlegung einer Dränage in der kapillarbrechenden Schicht unter der Bodenplatte (Grundwasserstand beachten).
8. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung dafür, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten (an den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen); sollte die Verfüllung des Arbeitsraumes mit nicht-bindigem, rolligem Material aufgrund anderer Erfordernisse nicht möglich sein, wird eine Bodengasdrainage im Schotterbett unter der Bodenplatte empfohlen, wobei die hydrologischen Verhältnisse zu beachten sind und das Design der Bodengasdrainage und der Ableitung in starkem Maße von der Bauweise abhängig ist.

Diese letztgenannten Maßnahmen werden vor allem auch für die Gebäude empfohlen, in denen Kellerräume dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschürzen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als die gemessenen Radonkonzentrationen einstellen. Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (Oppenheim) sowie folgender Seite zu entnehmen: http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.

Baumpflanzungen im Straßenraum
Bei der Herstellungs- und Bauphase sind gestörte Bodenverhältnisse, Bodenverdichtung, Luft- und Wassermangel, Staunässe, beengter Wurzelraum, gestörte Nährstoffhaushalte, ungünstige pH-Werte, Erwärmung und Strahlung, Immissionen z. B. von Streusalz, Verletzungen z. B. durch Freischneider oder Fahrzeuge etc. und Schaderreger zu vermeiden. Den Hochstämmen ist ausreichend Raum zur Entwicklung und Entfaltung zu geben (mind. 12 m³ durchwurzelbares Volumen in den Pflanzgruben bei nicht gewachsenem Boden und mind. eine Baumscheibe von 6 m² mit offenem oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche um den Stamm herum usw.): Die einschlägigen (DIN-) Normen (18915, 18916, 18919 und 18920, FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1+2, FGSV, DVGW, DWA) sind zu beachten. Ebenso sollen die Bauarbeiten nur bei geeigneten Boden- und Witterungsverhältnissen stattfinden (ggf. DIN 19731).

Auf die Anpflanzung von Linden und Wildobstbäumen, wie Wildapfel, -kirsche und -birne, sollte im öffentlichen Straßenraum verzichtet werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen/Vogelschutz
Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden im Gutachten vorgeschlagen:

- V1 Maßnahmen gegen Vogelschlag:

Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind west-, süd-, oder ostwärts gerichteten Fensterflächen, die eine Glasfläche von mehr als 0,5 m² überschreiten, so zu gestalten, dass von Ihnen keine Vogelschlaggefahr ausgeht. In diesen Fensterscheiben spiegeln sich Bäume und Gebüsche, welche die Tiere versuchen anzufliegen. Geeignete Maßnahmen sind die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder die Verwendung von UV-Sperrfolien bzw. anderweitiger Grafikfolien bzw. eine Vergitterung.

- V2 Baufeldfreimachung und Rodung aller Gehölze außerhalb der Brutsaison europäischer Vogelarten:

Bäume und Gebüsche dienen europäischen Vogelarten als Brutstätten. Deshalb ist der gesetzlich zulässige Rodungszeitraum (01. Oktober bis 28. Februar) nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten.

Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums wären nur unter Hinzuziehung einer ökologischen Baubegleitung denkbar.

Im Anschluss ist das Plangebiet einzuebnen und somit monoton und unwirtlich zu gestalten. Zwar können solche Flächen für Offenlandbewohner (z.B. Eidechsenarten) eine gewisse Attraktivität entfalten, durch einen schnellen Baubeginn kann eine etwaige Besiedlung jedoch vermieden werden.

Verwendung insekten- und Fledermausfreundlicher Beleuchtung
Im Plangebiet sind „insektenfreundliche“ Lampen (Natriumdampf-Lampen, HSE, SE/ST oder LED-Lampen mit gelb-rötlichem Spektrum) zu verwenden. Insektenfreundliche Leuchtmittel dürfen daher keine UV-Strahlung emittieren. Zu verwenden sind Lampen, deren Lichtkegel streng nach unten ausgerichtet sind und kein Streulicht freisetzen.

Vorzugsweise sind warmweiße, insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur unter 3220 Kelvin und einer Wellenlänge unter 900 Nanometer zu verwenden.

Bauzeitenregelung
Im Zuge der Rodungsarbeiten ist der gesetzlich zulässige Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten. Gleicher Zeitraum ist analog als Bauzeitregelung hinsichtlich des Gebäuderückbaus anzuwenden, um Brutverluste gebäudebrütender Vogelarten zu vermeiden. Alternativ wäre ein Rückbau außerhalb des vorgenannten Zeitraums nur in Verbindung mit einer Besatzprüfung durch eine fachlich geeignete Umweltbaubegleitung denkbar. Sollten währenddessen belegte Nester oder besetzte Reviere gefunden werden, wäre mit dem Rückbau bis zum Verlassen der Fläche durch die Jungvögel abzuwarten.

Grundwasserschutz / Trinkwasserversorgung
Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

Es sind hier keine Grundwassernutzungen bekannt.

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, ist Folgendes zu beachten

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass gemäß TrinkwV eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), wird darauf hingewiesen, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

Leitungen
Die Kosten für Leitungssicherungsmaßnahmen oder Umlegungen vorhandener Leitungen werden gemäß dem Verursachungsprinzip dem Verursacher in Rechnung gestellt, soweit keine vertraglichen oder sonstigen Festlegungen anderweitige Regelungen vorgeben.

VERFAHRENSVERMERKE

Nr.	Verfahrensschritt	BauGB	Datum
1.	**Aufstellungsbeschluss** Beschlussvorschlag Ausschuss Beschlussfassung im Gemeinde-/Stadtrat	§ 2 (1)	17.05.2017 17.05.2017
2.	**Aufstellungsbeschluss**	§ 13 b	21.02.2019
3.	**Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss** Ortsübliche Bekanntmachung Prüfung der Bekanntmachung auf Richtigkeit	§ 2 (1)	20.02.2019
4.	**Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss**	§ 13 b	20.03.2019
5.	**Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung** Ortsübliche Bekanntmachung Dauer	§ 3 (1)	 20.03.2019 28.03.2019 - 29.04.2019
6.	**Vorgezogene Behörden- und Trägerbeteiligung** Anschreiben Dauer	§ 4 (1)	 21.03.2019 29.04.2019
7.	**Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung** Ortsübliche Bekanntmachung Dauer der Offenlage	§ 3 (2)	 29.04.2020 07.05.2020 - 08.06.2020
8.	**Förmliche Behörden- u. Trägerbeteiligung** Anschreiben Dauer	§ 4 (2)	 24.04.2020 07.05.2020 - 08.06.2020
9.	**Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung** ortsübliche Bekanntmachung Dauer der Offenlage	§ 3 (2)	 18.11.2020 26.11.2020 - 11.12.2020
10.	**Erneute Behörden- und Trägerbeteiligung** Anschreiben Dauer	§ 4 (2)	 16.11.2020 bis 11.12.2020
11.	**2.Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung** ortsübliche Bekanntmachung Dauer der Offenlage	§ 3 (2)	 26.05.2021 03.06. - 18.06.2021
12.	**2.Erneute Behörden- und Trägerbeteiligung** Anschreiben Dauer	§ 4 (2)	 27.05.2021 bis 18.06.2021
13.	**Abwägungsbeschluss Beteiligungsverfahren** Beschlussvorlagennummer Beschlussvorschlag Ausschuss Beschlussfassung im Gemeinde-/Stadtrat	§ 1 (7)	15.07.2021
14.	**Satzungsbeschluss** Beschlussvorlagennummer Beratungstermin Ausschuss Beschlussfassung im Gemeinde-/Stadtrat	§ 10 (1)	15.07.2021

15. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Köngernheim, den __.__.____

____
Jutta Hoff,
Ortsbürgermeisterin

16. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
(gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Köngernheim, den __.__.____

____
Jutta Hoff,
Ortsbürgermeisterin

GESETZESGRUNDLAGEN

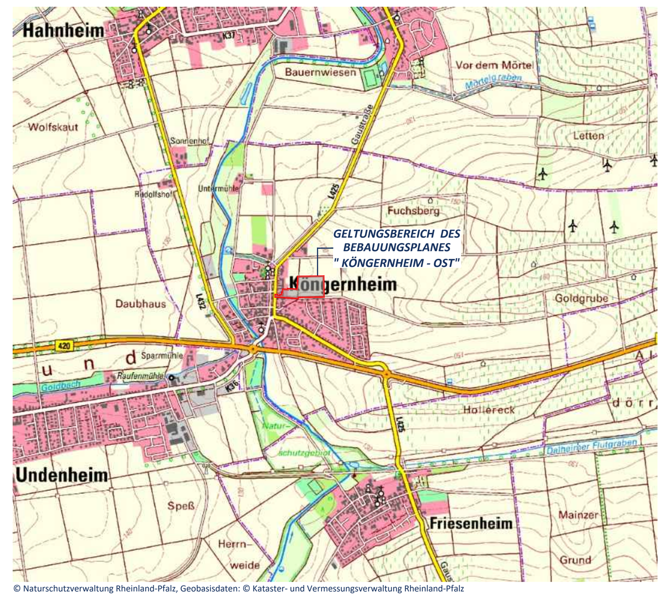
Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
  Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
  Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Mai 2021 (BGBl. I S. 1221) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
  Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land 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).
- **Gemeindeordnung für das Land 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 für das Land 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 für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**
  Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (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).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (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).

STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	*m²*	*ha*	*%*
Fläche des Geltungsbereichs	**23.022**	**2,30**	**100,00**
Baufläche gesamt	**14.768**	**1,48**	**64,35**
Allgemeines Wohngebiet	14.768	1,48	64,35
Öffentliche Verkehrsflächen gesamt	**5.529**	**0,55**	**23,91**
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	3.364	0,33	14,35
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.380	0,14	6,08
Verkehrsbegleitgrün	785	0,08	3,48
Öffentliche Grünflächen	**665**	**0,07**	**3,04**
Flächen für die Wasserwirtschaft	**2.060**	**0,20**	**8,70**

ÜBERSICHTSLAGEPLAN ohne Maßstab



© Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

WER PLÄNE HAT PLANT MIT UNS.
WSW & PARTNER

Projekt/Maßnahme/Objekt BEBAUUNGSPLAN " KÖNGERNHEIM - OST " ORTSGEMEINDE KÖNGERNHEIM				
Auftraggeber ORTSGEMEINDE KÖNGERNHEIM				
Inhalt B E B A U U N G S P L A N				
Gezeichnet/Datum BRÄMER 07/21	Geprüft/Datum STREY 07/21	Maßstab 1 : 1000	Blattgröße 1.54/0.80	Plan-Nr. 746_BP-Sa
Index	Änderungen		Geändert/Geprüft	Datum

B E B A U U N G S P L A N

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt I Städtebau I Architektur
Hertelsbrunnenring 20 I 67657 Kaiserslautern I T 0631.3423-0 I F 0631.3423-200
kontakt@wsw-partner.de I www.wsw-partner.de