

GEMEINDE UELVERSHEIM

Bebauungsplan AM LEITGRABEN – SCHLOSSGARTEN, 2. Änderung



LEGENDE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA	WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)
0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)
II	MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
o	OFFENE BAUWEISE (§ 22 (1) und (2) BauNVO)
SD	ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH
SD 28°-45°	28°-45° MINDEST- bzw. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
TH	ZULÄSSIGE TRAUFGHÖHE (IN METER) (§ 16 BauNVO)
FH	ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (IN METER) (§ 16 BauNVO)
TH = max. 7,5 m FH = max. SD 10,8 m	EINTRAGUNGEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

GRÜNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG:

SPIELPLATZ - ÖFFENTLICH

GRÜNANLAGE - ÖFFENTLICH

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)

VERMESSUNG IN METERN (MASSANGABE NUR BEISPIELHAFT)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

VORHANDENE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)

VORHANDENE GEBÄUDE

FLURSTÜCKSNUMMER (FLURSTÜCKSNUMMER NUR BEISPIELHAFT)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) BauNVO

Gem. § 1 (6) BauNVO sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Betriebsgewerbes, sonstige nicht gewerbliche Betriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) ausgeschlossen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / ZULÄSSIGE HÖHE DER BAUKÖRPER § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 + 18 BauNVO

Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Trauf- und Firshöhen beziehen sich auf die Fußbodenebene des Erdgeschosses (FOK EG).
Als Traufhöhe gilt der Abstand zwischen dem Bezugspunkt (FOK EG) und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachtraufe.
Schornsteine sind von der Festsetzung der Trauf- und Firshöhe ausgenommen.

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (2) BauGB

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (OK), gemessen an der Grundstücksgrenze in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und rückspringender Bauteile) bezogene Mittellinie des Gebäudes. Bei Doppelhäusern gilt als Bezugspunkt die Höhe der Verkehrsfläche (OK) an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.
Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (FOK EG) darf bis zu 0,70 m über dem Bezugspunkt liegen.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 14, 16, 19 + 23 BauNVO

Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen wie Treppenhauvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Terrassen etc. ist zulässig, wenn die zulässige Gesamthöhe der Hauptbaukörper um max. 1,50 m vorspringen oder ausragen und in ihrer Breite max. 1/3 - bei Balkonen max. 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers betragen.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenbauten zur Gartengestaltung wie z.B. Pergolen, Lauben und Geräteschuppen bis maximal 25 m² Grundfläche und/oder 35 m² umbautem Raum zulässig. Aufenthaltsräume i. S. des § 2 (6) BauNVO sind unzulässig (§ 14 (1) BauNVO).
Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. BESCHRÄNKUNG DER WOHNUNGSANZAHL § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude (Reihenhaus oder Doppelhaushälfte) mit überwiegender Wohnnutzung ist eine eigenständige Wohneinheit (WE) zulässig.
Je Wohngebäude (freistehendes Einfamilienhaus) mit überwiegender Wohnnutzung sind max. 2 eigenständige Wohneinheiten (WE) zulässig.

6. VERKEHRSLÄCHEN, VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG + ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIESE VERKEHRSLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Für jedes Grundstück sind Zufahrten einschließlich separater Stellplätze bis zu einer Gesamtbreite von max. 7,50 m zulässig.
Bei Grundstücken mit einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenhaus darf die Zufahrtsbreite einschließlich separater Stellplatz max. 5,00 m betragen.

7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN + LEITUNGEN § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
Für anzupflanzende Bäume und Sträucher sind heimische, standortgerechte Laubbarten zu verwenden. Im Bereich der Vorgärten sind Bäume und Sträucher und deren fruchtende Zuchtformen zulässig. Geeignete Gehölzarten sind unter Ziffer C. HINWEISE/EMPFEHLUNGEN, EMPFEHLUNGEN VON GEHÖLZARTEN, beispielhaft aufgeführt.
Im WA-Gebiet ist je angefangene 200 m² Grundstücksgröße mindestens ein klein- bis mittelkröniger Laubbau oder Obstanbaum zu pflanzen.
Geschlossene Außenwände ohne Fensterflächen mit mehr als 20 m² sind mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.
Für jedes Grundstück sind Zufahrten einschließlich separater Stellplätze bis zu einer Gesamtbreite von max. 7,50 m zulässig.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BAUGB I.V. MIT § 88 LBAUO

1. BEBAUUNG (§ 88 (1) Nr. 1 LBAUO)

1.1 DÄCHER

Im WA sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer zulässig. Die Dachneigung wird auf 28 - 45° begrenzt. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen und Carports, die alternativ mit begrüntem Flachdach hergestellt werden können. Ausgenommen sind Dächer von Dachgäuben und Zwerchhäusern.
Für die Dacheindeckung dürfen keine glänzenden oder reflektierenden Materialien verwendet werden. Ausgenommen sind begrünte Flachdachgaragen sowie Dächer von Zwerchhäusern und Dachgäuben, die auch mit Zink- oder Kupferblech eingedeckt werden dürfen.
Dachflächenfenster und Gäuben müssen einen Mindestabstand zum Ortsgang von 1,00 m, Zwerchgiebel oder Zwerchhaus von 2,00 m einhalten.
Die Summe der Breite von Dachflächenfenstern und Gäuben darf max. 1/3 der Traufhöhe der dazugehörigen Dachflächen nicht überschreiten.
Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser sind nur als Einzelform zulässig. Die Breite darf bei Reihen- häusern und Doppelhäusern bis zu 1,50 m betragen und bei freistehenden Einfamilienhäusern maximal 4,50 m betragen und 60 % der Gebäudelänge nicht übersteigen. Die Firshöhe der Zwerchhäuser muss den First des Hauptgebäudes um mindestens 0,50 m unterschreiten.
Solar Kollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in das Dach oder die Fassadengestaltung zu integrieren oder in gleicher Neigung wie die angrenzenden Dach- und Fassadenelemente anzubringen.

1.2 FASSADEN

Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierte Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein, Holzverkleidungen und konstruktives Fachwerk zulässig.
Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden. Reinweiß (RAL 9010), Signalweiß (RAL 9003) und Verkehrsweiß (RAL 9016) sowie Volltonfarben sind nicht zulässig.
Die farblich abgesetzten Sockel der Gebäude sind mit Putz, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, ungeschliffenem Kunst- oder Naturstein herzustellen.
Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten.
Abgetönte oder verspiegelte Verglasungen dürfen nicht verwendet werden.

2. FREIFLÄCHEN (§ 88 (1) Nr. 3 + 7 LBAUO)

Die nicht überbauten Grundstücksstellen sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz befestigt werden, gleichmäßig anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen gemäß Punkt C. HINWEISE, EMPFEHLUNGEN VON GEHÖLZARTEN einzufrieden, wobei der Flächenanteil mit immergrünen Gehölzen mit Ausnahme geschnittener Hecken 25 % nicht überschreiten darf.
Die Nutzung der Vorgartenbereiche als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche für Wohnmobile, Baugeräte, Campinganhänger, abgemietete Fahrzeuge, Boote etc. ist nicht erlaubt.
Die Vorgartenzonen sind bis auf die notwendigen Stellplätze/Abstellplätze, die dazu gehörigen Verkehrsflächen und die zulässigen Zufahrten/Hauseingänge als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten. Der zu begründende Teil muss mind. 50 % der festgesetzten Flächen betragen. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.
Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen etc. sind zur Beschränkung der Bodenversiegelung nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. breittufigem Pflaster, Rasengitterstein, Schotterstein etc. zu befestigen, soweit nicht Nutzungsbedingte durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.
Die Überdeckung von Stellplätzen als Carport mit leicht wirkenden Konstruktionen aus Holz oder Metall ist möglich. Von den Seitenflächen des Carports darf lediglich eine Seite als geschlossene Wand ausgebildet werden.
Standplätze der Abfallbehälter sind nur in den Vorgärten zulässig. Sie sind baugestalterisch zu integrieren, oder so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

3. EINFRIEDUNGEN / GELÄNDESTÜTZMASSNAHMEN (§ 88 (1) Nr. 3 + 7 LBAUO)

Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind maximal 1,50 m hohe Holzzäune, abgeplante Draht- oder Stahlmattenzäune und lebende Hecken aus Kombination mit bis zu 50 cm hohen Sockelmauern zu verwenden.
Einfriedungsmauern bis max. 1,20 m Höhe und Stützmauern bis max. 1,50 m Höhe sind mit Verputz, unpoliertem Naturstein, strukturiertem Sichtbeton oder als Sichtmauerwerk herzustellen.

C. HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

1. DENKMALSCHUTZ

Vor- und frühgeschichtliche Funde müssen nach § 17 DSchG unverzüglich gemeldet werden. Fundmeldungen sind - am besten telefonisch - an die Generaldirektion 'Kulturelles Erbe - Direktion Archäologie' in Mainz, Abt. Archäologische Denkmalpflege, zu richten oder an die Kreis-Verbands- oder Gewerkschaften zu melden.
Fund- und Fundstellen sind nach § 20 (3) DSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. STELLPLÄTZE

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Uelversheim vom 26.07.1999 sind 2 Stellplätze je Wohneinheit erforderlich.

3. ENERGIEVERSORGUNG / MEDIEN

Das Baugelände wird hoch- und niederspannungsseitig über Erdkabel mit elektrischer Energie und Medien versorgt sowie an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.

4. ERRICHTUNG VON DOPPELHAUSEN

Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte an der Grundstücksgrenze wird die Eintragung einer Anbauauftrag auf dem Nachbargrundstück erforderlich. Hierdurch wird vermieden, dass auf dem Nachbargrundstück trotz einer bereits an der Grenze errichteten Doppelhaushälfte ein Grenzhaus mit seitlichem Grenzabstand errichtet wird.

5. SCHUTZ DER VER- / ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Bei Erdarbeiten und Pflanzmaßnahmen sind die Vorschriften der Ver-/Entsorgungsträger zum Schutz von Ver-/Entsorgungsleitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass keine Gefährdung der Ver-/Entsorgungsleitungen erfolgt. Bei Anpflanzungen sind insbesondere die Vorgaben des Arbeitsblattes DVWG GW 125 und ATV / DVWG H 162 zu beachten.

6. ENTWÄSSERUNG

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in die vorhandene Mischwasserkanalisation der umliegenden Straßen.
Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über eine Füllkörpergalle. Davon ausgenommen sind die Flächen zwischen den Wohngebäuden und den Erschließungsstraßen. Die Einleitung des Niederschlagswassers der PKW-Stellplätze und Gehwegflächen erfolgt in den Mischwasserkanal der jeweiligen Erschließungsstraße. Auch der Notüberlauf der Röhre ist an diesen Kanal angeschlossen.
Das endgültige Entwässerungskonzept wird vom Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhesen (ZAR) in Absprache mit der SGD Süd festgelegt. Beim ZAR ist ein getrennter Entwässerungsantrag einzureichen.
Für die geteilte Versicherung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Entsprechende Antragsunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasserbehörde, einzureichen. Bei Versicherung mit mehr als 500 qm angeschlossenem abflusswirksamen Flächen ist ein Entwässerungsantrag bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz einzureichen.

7. NIEDERSCHLAGSWASSERNUTZUNG / BRAUCHWASSERANLAGEN

Sofern die Sammlung von zusätzlichen und freiwilligen Zisternen zur Brauchwasserentwertung vorgesehen ist, ist 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.
- Gemäß Trinkwasserverordnung ist für Regenwasserentwertungsanlagen in Haushalten eine Anzeigepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.
- Der Träger der Wasserversorgung, hier die Wasserversorgung Rheinhesen-Platz, sollte über solche Planungen informiert werden.

8. GRUNDWASSERHALTUNG / HOHE GRUNDWASSERSTÄNDE

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 einzureichen.

9. GRUNDWASSERNUTZUNG

Bei der Installation von Gartenbrunnen besteht gemäß § 44 LWG gegenüber der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen eine Anzeigepflicht.

10. STARKNIEDERSCHLÄGE

Bei Starkregenereignissen ist damit zu rechnen, dass anfallendes Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßenflächen zeitweise nicht vollständig abfließen kann und über die Straßengrenzen hinaus auf die privaten Grundstücke fließt. Dieser Sachverhalt ist sowohl bei der Geländegestaltung als auch durch konstruktive Ausbildung der Kellergeschosse und Sockelbereiche einschließlich aller unterhalb des Erdgeschosses liegenden Gebäudeöffnungen zu beachten.

11. BODENSCHUTZ

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) vom 02.08.2005, S. 302) sind die Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihren bekannten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen.
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

12. RADONSCHUTZ

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential besteht ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.
Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt dringend, Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugeländes, von einem qualifizierten Ingenieurbüro durchführen zu lassen. Werden hierbei Werte über 100 Bq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern.
Das Landesamt für Geologie und Bergbau hält Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) für unbedingt notwendig, da die Menge des aus dem Boden einströmenden Radons in kurzen Zeiträumen, insbesondere in Abhängigkeit von Witterungsinflüssen, sehr stark schwankt. Es wird deshalb auch empfohlen, Messungen an mehreren Stellen (z. B. 6h) durchzuführen.
Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonmessungen können dem „Radonhandbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Für weitere Informationen steht auch die Radon-Informationsservice des Landesamtes für Umwelt (Radon@llu.rlp.de) zur Verfügung.

13. OBERBODEN

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und 18915 zu beachten.
Der bei den Bauarbeiten angefallene Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind gemäß § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen.
Der bei der Durchführung des Bauvorhabens anfallende unbelastete Erdaushub soll soweit als möglich wieder auf dem Baugrundstück abgebaut werden.
Bei Verwertung von überschüssigen Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist die Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Hierbei sind die Anforderungen der ALEX-Infoblätter 24 und 25 des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewässerhaltung verbindlich zu beachten.
Bei einer Entsorgung von Aushubmassen in bereits genehmigten Anlagen (z. B. Deponien, Flurbereinigungsanlagen) sind die Regelungen im Rechtschensfeld für die ausgewählte Anlage zu beachten. Danach richtet sich auch der Umfang der Deklarationsanalyse des zu verwertenden Bodematerials.

14. BAUGRUND

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 19731, DIN 4020, DIN 4124 sowie DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.

15. NUTZUNG VON ERDWÄRME (GEOTHERMIE)

Sollte die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) vorgesehen werden, ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der Unteren Wasserbehörde durchzuführen.

16. ARTENSCHUTZ

Der gesetzliche Schutzzeitraum gem. § 39 (5) und 2 BNatSchG ist zwingend einzuhalten.
Vor Beginn der Baumaßnahmen sollte das Gelände vorsichtshalber nochmals von einer Fachkraft abgesehen und kontrolliert werden.
Die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten.

17. PFLANZENVERWENDUNG

Bei der Anpflanzung von Gehölzen sollte der Schwerpunkt auf heimischen, standortgerechten und bienen- bzw. insektenfreundlichen Baum- und Straucharten in einer Mischung aus Frühjahrs-, Sommer- und Herbstblühern liegen.

18. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

- Die mit *) gekennzeichnete Gehölze eignen sich auch für geschnittene Hecken.
- MITTELKRÖNIGE BÄUME**
 - Acer campestre *) - Feldahorn
 - Carpinus betulus *) - Hainbuche
 - Malus sylvestris - Holzapfel
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Sorbus domestica - Speierling
 - Sorbus torminalis - Eisbeere

- KLEIN-/SCHMALKRÖNIGE BÄUME**
 - Acer campestre 'Elsrijk' *) - Kegel-Feldahorn
 - Acer plat. 'Columan' *) - Säulen-Spitzahorn
 - Acer plat. 'Emerald Queen' *) - Spitzahorn
 - Carpinus bet. 'Fastigiata' *) - Säulen-Hainbuche
 - Crataegus 'Paul's Scarlet' *) - Roldorn
 - Morus alba - Weiße Maulbeere
 - Morus nigra - Schwarze Maulbeere
 - Pyrus communis 'Beech Hill' *) - Birne
 - Sorbus aria - Mehlebeere
 - Sorbus aucuparia *) - Eberesche
 - Sorbus intermedia 'Brouwers' *) - Schwedische Mehlebeere

- OBSTÄUME, STANDORTGERECHTE UND REGIONALTYPISCHE SORTEN** (Auswahl nur beispielhaft, s. auch Streuobst-Sortenempfehlungsliste für Rheinland-Pfalz)
 - Grauensteiner
 - Rheinischer Bohnapfel
 - Brettacher
 - Göbber Edelapfel
 - Gewürzlikken
 - Jakob Fischer
 - Jakob Lebel
 - Rote Sternnetze
 - Schöner aus Boskop
 - Geller's Butterbirne
 - Pastorenbirne
 - Gute Graue
 - Bosc's Flaschenbirne

- BIRNENSORTEN**
 - Hedelfinger Riesenkirsche
 - Große Schwarze Knorpelkirsche
 - Böttner's Rote Knorpelkirsche
 - Schneiders Späte Knorpelkirsche
 - Hauszwetsche
 - Bühler Frühzwetschge
 - Graf Altmanns Renecloide

- KIRSCHSORTEN**
 - Strahlengriffel (Kiwi)
 - Trompetenwinde
 - Waldbre
 - Kletterhortensie
 - Jasmin
 - Geißblatt
 - Wilder Wein
 - Kletterrose
 - Weinrose

- ZWETSCHGENSORTEN**
 - Gemeine Felsenbirne
 - Buchbaum
 - Kornelkirsche
 - Roter Hartriegel
 - Haselnuß
 - Europäisches Pfaffenhütchen
 - Immigriner Liguster
 - Gewöhnliche Heckenkirsche
 - Weichselkirsche
 - Pugier-Kreuzdorn
 - Heckenrose
 - Weiße Rose
 - Schwärzer Holunder
 - Wolliger Schneeball
 - Wasserschneeball
 - Eibe

- STRÄUCHER**
 - Amelanchier ovalis
 - Buxus sempervirens *)
 - Cornus mas *)
 - Cornus sanguinea *)
 - Corylus avellana
 - Eucyrtus europaeus
 - Ligustrum vulgare *)
 - Ligustrum vulg. Atrovirens *)
 - Corylus avellana
 - Euonymus europaeus
 - Ligustrum vulgare *)
 - Immigriner Liguster
 - Gewöhnliche Heckenkirsche
 - Weichselkirsche
 - Pugier-Kreuzdorn
 - Heckenrose
 - Weiße Rose
 - Schwärzer Holunder
 - Wolliger Schneeball
 - Wasserschneeball
 - Eibe

- STRÄUCHER**
 - Amelanchier ovalis
 - Buxus sempervirens *)
 - Cornus mas *)
 - Cornus sanguinea *)
 - Corylus avellana
 - Eucyrtus europaeus
 - Ligustrum vulgare *)
 - Ligustrum vulg. Atrovirens *)
 - Corylus avellana
 - Euonymus europaeus
 - Ligustrum vulgare *)
 - Immigriner Liguster
 - Gewöhnliche Heckenkirsche
 - Weichselkirsche
 - Pugier-Kreuzdorn
 - Heckenrose
 - Weiße Rose
 - Schwärzer Holunder
 - Wolliger Schneeball
 - Wasserschneeball
 - Eibe

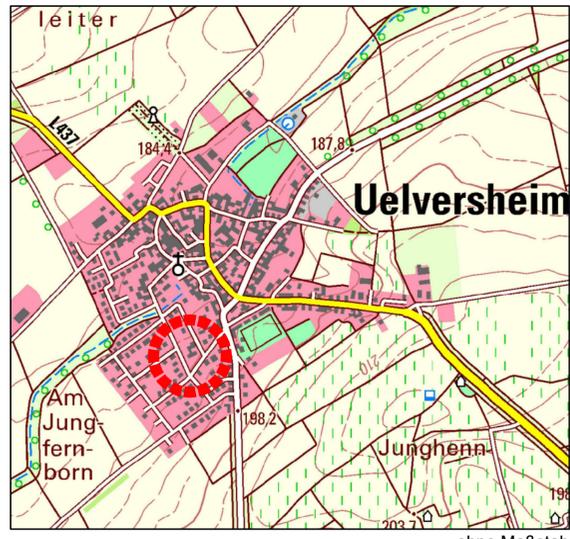
- STRÄUCHER**
 - Amelanchier ovalis
 - Buxus sempervirens *)
 - Cornus mas *)
 - Cornus sanguinea *)
 - Corylus avellana
 - Eucyrtus europaeus
 - Ligustrum vulgare *)
 - Ligustrum vulg. Atrovirens *)
 - Corylus avellana
 - Euonymus europaeus
 - Ligustrum vulgare *)
 - Immigriner Liguster
 - Gewöhnliche Heckenkirsche
 - Weichselkirsche
 - Pugier-Kreuzdorn
 - Heckenrose
 - Weiße Rose
 - Schwärzer Holunder
 - Wolliger Schneeball
 - Wasserschneeball
 - Eibe

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund folgender gesetzlicher Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I. S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I. S. 1328).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I. S. 306).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I. S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I. S. 540).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I. S. 2873).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.02.2020 (BGBl. I. S. 1406).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3766), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZuV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).
- Verordnung über die Grundstücke für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) i.d.F. vom 19.05.2010 (BGBl. I. S. 639), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I. S. 1994).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAUO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 68).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) i.d.F. vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVP) i.d.F. vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2016 (GVBl. S. 54).
- Landeswassergesetz Land Rheinland-Pfalz (LWVG) i.d.F. vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) i.d.F. vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) i.d.F. vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landesgesetz über die Baumaßnahmen sowie das Gelände vorsichtshalber nochmals von einer Fachkraft abgesehen und kontrolliert werden.
- Die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten.
- 17. PFLANZENVERWENDUNG

ÜBERSICHTSPLAN



ohne Maßstab