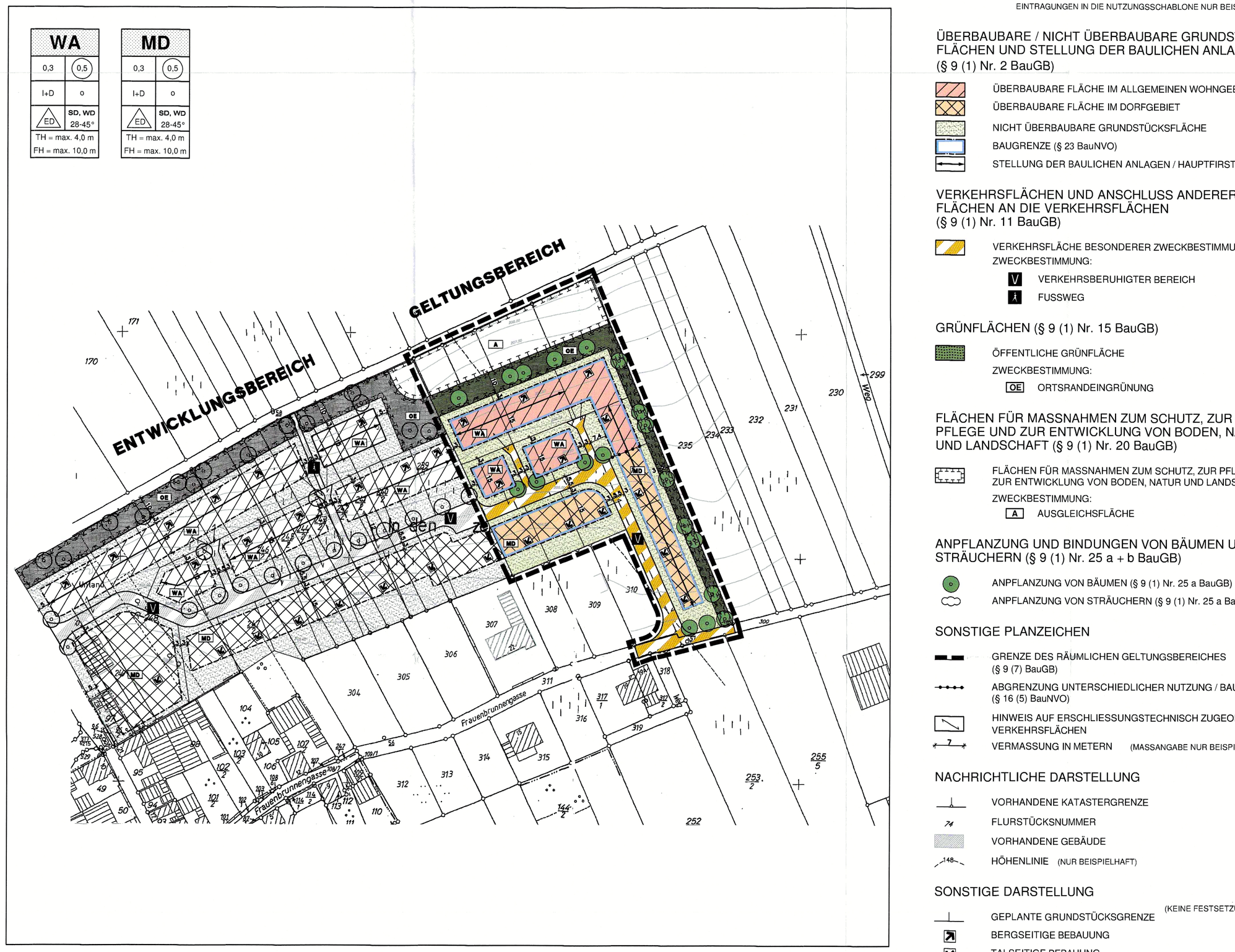
GEMEINDE WINTERSHEIM

Bebauungsplan IN DEN ZEHN MORGEN - 1. Änderung

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB
GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) NR. 15, 20 + 25 BauGB



SYSTEMSCHNITT

SYSTEMSCHNITT EINGESCHOSSIGE BEBAUUNG M.1:500
FESTSETZUNG MIT TRAUF- UND FIRSTHÖHEN

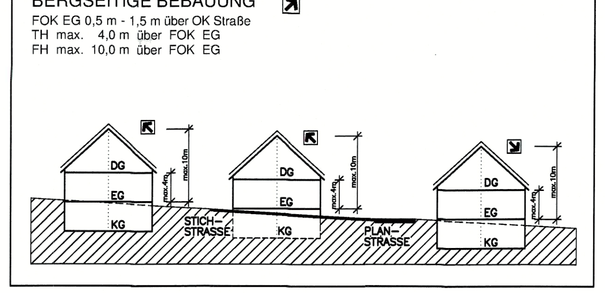
TALSEITIGE BEBAUUNG

FOK EG 0,2 m - 0,5 m über OK Straße
TH max. 4,0 m über FOK EG
FH max. 10,0 m über FOK EG

BERGSEITIGE BEBAUUNG

FOK EG 0,5 m - 1,5 m über OK Straße
TH max. 4,0 m über FOK EG
FH max. 10,0 m über FOK EG

FOK FUSSBODENOBERKANTE
OK OBERKANTE STRAßE
EG ERDGESCHOSS
KG KELLERGESCHOSS
DG DACHGESCHOSS
FH FIRSTHÖHE
TH TRAUFHÖHE



LEGENDE

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
MD	DORFGEBIET (§ 5 BauNVO)
0,3	MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)
(0,5)	MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)
I	MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
D	ZULÄSSIGES 2. VOLLGESCHOSS IM DACHRAUM
o	OFFENE BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
SD	ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH
WD	ZULÄSSIGE DACHFORM: WALMDACH
△	NUR EINZEL-/DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 BauNVO)
28-45°	MINDEST- bzw. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
TH	MAX. ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE (IN METER)
FH	MAX. ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (IN METER)

EINTRAGUNGEN IN DIE NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET
- ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM DORFGEBIET
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / HAUPTFIRSTRICHTUNG

VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
  ZWECKBESTIMMUNG:
  - V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
  - F FUSSWEG

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
  ZWECKBESTIMMUNG:
  - OE ORTSRANDEINGRÜNUNG

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
  ZWECKBESTIMMUNG:
  - A AUSGLEICHSFLÄCHE

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

- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG / BAUWEISE (§ 16 (5) BauNVO)
- HINWEIS AUF ERSCHLIESSUNGSTECHNISCH ZUGEORDNETE VERKEHRSFLÄCHEN
- VERMASSUNG IN METERN (MASSANGABE NUR BEISPIELHAFT)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- VORHANDENE KATASTERGRENZE
- FLURSTÜCKSNUMMER
- VORHANDENE GEBÄUDE
- HÖHENLINIE (NUR BEISPIELHAFT)

SONSTIGE DARSTELLUNG

- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)
- BERGSEITIGE BEBAUUNG
- TALSEITIGE BEBAUUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

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

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO

- Die gemäß § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

DORFGEBIET (MD) § 5 BauNVO

- Die gemäß § 5 (2) Nr. 8 + 9 BauNVO im Dorfgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen, dies gilt nach § 1 (6) BauNVO auch für die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

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 Traufe und Firsthöhen beziehen sich auf die Fußbodenoberkante Rohfußboden Erdgeschoss (FOK EG), sie dürfen nicht überschritten werden.
- Im WA + MD ist ein zweites Vollgeschoss nur im Dachraum zulässig.

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (3) BauGB

- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante (OK) der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche, gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschl. vor- und rückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes. Bei Doppelhäusern gilt als Bezugspunkt die Straßenoberkante (OK) in Höhe der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die für die Höhenlage maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche in der Planzeichnung gekennzeichnet.
- Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (FOK EG) der als talseitig festgesetzten Bebauung muss 0,20 – 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (FOK EG) der als hangseitig festgesetzten Bebauung muss 0,50 - 1,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Als Traufhöhe gilt der Abstand zwischen FOK EG und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Die innerhalb der überbaubaren Flächen angegebene Firstrichtung ist für das Hauptdach und die Ausrichtung des Hauptbaukörpers bindend.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB I.V. mit §§ 14, 16, 19 + 23 BauNVO

- Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen etc. ist zulässig, wenn diese Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper um max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und in ihrer Breite max. 1/3 - bei Balkonen max. 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers betragen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zur Gartengestaltung wie z.B. Pergolen, Lauben und Geräteschuppen bis maximal 25 m² Grundfläche und/oder 35 m³ umbauten Raum zulässig. Aufenthaltsräume i.S. des § 2(5) LBauO sind unzulässig (§ 14 (1) BauNVO).
- Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie müssen jedoch zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Grenzabstand von mind. 3,00 m einhalten.

6. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE § 9 (1) Nr. 3 BauGB

- Zur Sicherung der angestrebten Bausstruktur darf die Größe der Wohnbaugrundstücke folgende Mindest-/Maximalwerte nicht unter- bzw. überschreiten.

Baugrundstück	Minimum	Maximum
Einzelhäuser	450 m²	710 m²
Doppelhaushälften	250 m²	350 m²

- Bei Eckgrundstücken ist eine Überschreitung der Maximalwerte um bis zu 20 % zulässig.
- Ein Einzelhaus i.S. der Festsetzung ist ein freistehendes, selbständig benutzbares Gebäude mit separatem, eigenem Eingang.
- Ein Doppelhaus i.S. der Festsetzung ist der Zusammenschluss von zwei Einzelhäusern unter Wegfall eines seitlichen Grenzabstandes.

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

- Je Wohngebäude bzw. Gebäude (Einzelhaus) mit überwiegender Wohnnutzung sind maximal 2 eigenständige Wohneinheiten (WE) zulässig.
- Je Doppelhaushälfte mit überwiegender Wohnnutzung ist nur 1 eigenständige Wohneinheit (WE) zulässig.

8. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIESE VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Für jedes Grundstück sind Zufahrten einschließlich separater Stellplätze bis zu einer Gesamtbreite von max. 7,50 m Breite zulässig.
- Bei Doppelhaushälften darf die Zufahrtsbreite einschließlich separatem Stellplatz max. 5,00 m betragen.
- Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen etc. ist zulässig, wenn diese Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper um max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und in ihrer Breite max. 1/3 - bei Balkonen max. 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers betragen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zur Gartengestaltung wie z.B. Pergolen, Lauben und Geräteschuppen bis maximal 25 m² Grundfläche und/oder 35 m³ umbauten Raum zulässig. Aufenthaltsräume i.S. des § 2(5) LBauO sind unzulässig (§ 14 (1) BauNVO).
- Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie müssen jedoch zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Grenzabstand von mind. 3,00 m einhalten.

9. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN/-LEITUNGEN
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

10. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN
§ 1 a (3) BauGB I.V. mit §§ 9 (1 a) + 135 a BauGB

- Zur Deckung des ermittelten Ausgleichsbedarfs werden die in der Planurkunde nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen und die nach § 9 (1) Nr. 20 ausgewiesenen Ausgleichsflächen entsprechend der nachfolgenden Aufteilung den Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme nach § 9 (1 a) BauGB wie folgt zugeordnet:

PRIVATE BAUFLÄCHEN WA-GEBIET	36,1 %
PRIVATE BAUFLÄCHEN MD-GEBIET	35,8 %

11. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Die im Plan als OE festgesetzte Ortsrandeingrünung ist durch fachgerechte Pflege als dichte Hecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Die Anpflanzungen zur Entwicklung von Heckenstrukturen sind bis zum Schluss der Gehölze jährlich 1 x auszumähen und das Mähgut auf den Flächen als Mulch zu belassen. Kümmernde oder abgestorbene Gehölze sind in gleicher Art und geeigneter Größe zu ersetzen.
- Bei Schäden und Zwischenfällen sind Ersatzpflanzungen in der Höhe des Sachwertes durchzuführen. Die Berechnung des Sachwertes erfolgt nach der METHODE KOCH (durch BGH-Urteil anerkannt).
- Die als A 1 festgesetzte Ausgleichsfläche ist mit einer artreichen Gras-Kraut-Mischung anzusäen, durch fachgerechte Bewirtschaftung als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist jährlich maximal 2 x zu mähen, 1. Mahd ab Mitte Juni, 2. Mahd ab September. Das Mähgut ist aufzunehmen und einer Verwendung zuzuführen.

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

- Für anzupflanzende Bäume und Sträucher sind heimische, standortgerechte Laubarten zu verwenden. Auf den Baugrundstücken und im Bereich der Verkehrsflächen sind auch deren fruchtende Zuchtformen zulässig. Geeignete Gehölzarten sind unter **C. HINWEISE/ EMPFEHLUNGEN**, Ziffer 14, beispielhaft aufgeführt.
- Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
  - LAUBBÄUME - Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 16 - 18 cm
  - - in flächigen Pflanzungen auch Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 250 - 300 cm
  - OBSTBÄUME - Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm, STU 7 cm
  - STRÄUCHER - 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm
- Für die als **OE** festgesetzte Ortsrandeingrünung gilt als Mindestpflanzdichte ein Gehölz/1,5 m², der Anteil an mittel- und großkronigen Bäumen darf max. 2 % betragen.
- Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind mittel- oder großkronige Arten zu verwenden.
- Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten ist eine maximale Abweichung von 2,00 m zulässig. Nur bei Überlagerungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen, der Straßenbeleuchtung oder Zufahrten kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.
- Je angefangene 350 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen, alternativ zulässig sind auch jeweils zwei kleinkronige Bäume.
- In den Vorgärten ist je angefangene 20 m straßenseitige Grundstücksgrenze mindestens ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
§ 9 (4) BauGB I.V. mit § 88 LBauO

1. BEBAUUNG

- Es sind nur symmetrisch geneigte Satteldach- und Walmdächer mit einer durchgehenden Dachneigung von 20° - 45° zulässig. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen und Carports, die alternativ mit begrünten Flachdächern und bei traufseitig angebauten Garagen als Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 20° hergestellt werden können.
- Flachdächer i.S. des Bebauungsplanes sind Dächer mit einer Neigung von 2 – 5 %.
- Der Traufüberstand muss einschließlich Dachrinne 0,30 – 0,90 m, der Ortgangüberstand 0,20 – 0,70 m betragen, ausgenommen Flachdachgaragen, Dächer bei Grenzbebauung und die Überdachung von Balkonen oder Eingängen.
- Bei traufständiger Grenzbebauung können beide Traufen eines Gebäudes ohne Dachüberstand ausgebildet werden, um den Giebel symmetrisch zu gestalten.
- Für die Dacheindeckung darf nur Material in den Farben rot, rotbraun, dunkelbraun, anthrazit oder Naturschiefer verwendet werden, jedoch keine glänzenden oder reflektierenden Materialien, ausgenommen begrünte Flachdachgaragen.
- Dachgauben können auch komplett mit Zink- oder Kupferblech verkleidet werden.
- Dachflächenfenster und Gauben müssen einen Mindestabstand zum Ortgang von 1,50 m, Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser von 2,00 m einhalten.
- Dachgauben sind nur mit einer Breite bis maximal 2,50 m zulässig, sie dürfen die First-/Traufhöhe nicht unterbrechen und müssen zur Traufe einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten. Der Abstand zwischen den Gauben muss mind. 1,00 m betragen.
- Die Summe der Breite von Dachflächenfenstern und Gauben dürfen max. 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
- Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser sind nur als Giebel zulässig. Die Breite darf maximal 4,50 m betragen und 50 % der Gebäudelänge von Einzelhäusern oder Doppelhaushälften nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Zwerchhäuser muss den First des Hauptgebäudes um mindestens 0,50 m unterschreiten.
- Dachform und Dachneigung der Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser müssen dem Hauptdach entsprechen, ausgenommen Schleppdachgauben, die eine Mindestdachneigung von 20° aufweisen müssen.
- Traufe und Ortgang der Dachgauben sind mit einem Dachüberstand von mind. 0,20 m auszubilden.
- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach anzubringen.

2. FASSADEN

- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein, Holzverkleidungen und konstruktives Fachwerk zulässig.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, kein reines Weiß und keine Vollton-farben.
- 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.
- Fenster sind als stehende Formate auszubilden. Glasflächen über 0,80 m Breite und 1,40 m Höhe sind durch scheibenteilende oder aufgesetzte Sprossen so zu gliedern, dass quadratische oder stehende Scheibenformate entstehen. Dies gilt auch für Windergaben und großflächige Glasfassaden.

3. FREIFLÄCHEN

- Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksteile sind zu begrünen bzw. zu begrünen.
- Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen etc. sind zur Beschränkung der Bodenversiegelung nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen etc. zu gestalten, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.
- Bauspätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder so abzupflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.
- 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.
- Die Nutzung der Vorgartenbereiche als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche für Wohnmobile, Baugeräte, Campinganhänger, abgemeldete Fahrzeuge, Boote etc. ist nicht erlaubt.

4. EINFREIDUNGEN/ STÜTZMAUERN

- Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind maximal 1,50 m hohe Holzzäune mit senkrechter Lattung, zugelassen. Drahn- oder Stahlmattenzäune und lebende Hecken auch in Kombination mit bis zu 50 cm hohen Sockelmauern zu verwenden.
- Einfriedungsmauern bis maximal 1,20 m Höhe und Stützmauern bis maximal 1,50 m Höhe sind im Putz, unpolierten Naturstein, strukturierten Sichtbeton oder als Sichtmauerwerk herzustellen.

C. HINWEISE/ EMPFEHLUNGEN

1. DENKMALSCHUTZ

- Vor- und frühgeschichtliche Funde müssen nach § 17 DSchPfG unverzüglich gemeldet werden. Fundmeldungen sind am besten telefonisch an das Landesamt für Denkmalpflege in Mainz, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, zu richten oder an die Kreis-, Verbands- oder Gemeindeverwaltung weiterzuleiten.
- Funde und Fundstellen sind nach § 20 (3) DSchPfG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. ENERGIEVERSORGUNG/ MEDIEN

- Das Baugebiet wird mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt sowie an das Gasversorgungsnetz und das Netz der Kabelcom angeschlossen.

3. EINFREIDUNGEN

- Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind gemäß § 42 NRG Rheinland-Pfalz um 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.
- Bei Anpflanzungen sind die Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen gemäß §§ 44 – 46 NRG Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen.

4. VERSICKERUNG / VERWERTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

- Das im Jahr 2001 erstellte Bodengutachten kommt zu der Feststellung, dass eine Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser nur in eingeschränktem Umfang über die bekiste aufgelockerte Bodenzone möglich ist. Eine Versickerung von Oberflächenwasser darf nur in dem Umfang erfolgen, das bisteht angrenzende Grundstücke nicht durch Schichtenwasser belastet werden. Bei allen Eingriffen in den Untergrund sollten die DIN 4020, DIN 1054 sowie DIN 4124 berücksichtigt werden.
- Zur Planung von Versickerungsanlagen wird auf das Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 für den Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser hingewiesen.

5. DRAINAGEN/ WASSERDICHTE KELLER

- Drainagewasser ist auf den Grundstücken zu versickern, eine Ableitung in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Unter Berücksichtigung des anstehenden Baugrundes wird empfohlen, ein Gründungsgutachten einzuholen und die Keller wasserdicht auszubilden.

6. ZISTERNEN

- Das Dachwasser der Gebäude ist in Regenwassersiztemen zu sammeln. Zur Brauchwassernutzung sind die Zisternen mit einer Pumpe auszustatten. Aus hygienischen Gründen darf das gesammelte Brauchwasser nur zur Bewässerung von Vegetationsflächen und für die Toilettenspülung verwendet werden.
- Die Zisternen sind so bemessen, dass der Speicherraum für das Brauchwasser 3 m³ und der Retentionsraum ebenfalls 3 m³ beträgt. Dies entspricht etwa einer Niederschlagsmenge von 25 l/m² horizontal projizierter Dachfläche. Der Retentionsraum der Zisternen wird über einen hydraulischen Heber automatisch nach jedem Niederschlagsereignis gedrosselt in den Mischwasserkanal entleert.
- Bei der Nutzung von Brauchwasser für die Beregnung des Gartens und die Toilettenspülung ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der DIN 1988 ausgeführt wird und eine strikte Trennung der Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Die Planung der Brauchwasseranlage ist vor der Erstellung und der Inbetriebnahme dem Abwasserwerk der VG Guntersblum anzuzeigen.

7. STARKNIEDERSCHLÄGE

- Für die Region des RHEINHESSISCHEN TAFEL- UND HÜGELLANDES wird für die Bemessung der Regenwasserkanalisation im Neubaugebiet als Maximalwert ein zweijähriges Starkregenereignis angesetzt. Aufgrund dieser Annahme ist damit zu rechnen, dass das herbei anfallende Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßenflächen zeitweise nicht vollständig ablaufen kann und über die Straßenbegrenzung hinaus auf die privaten Grundstücke zurückstaut. Dies ist bei der konstruktiven Ausbildung der Gebäude und der Anordnung von Gebäudeöffnungen zu berücksichtigen.

8. FREIANLAGEN

- Zusammen mit den Bauanträgen soll für jede Baumaßnahme auch ein FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN eingereicht werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüfbälig erkennbar ist.
- Gemäß § 2 Nr. 14 LPflG i.d.F. vom 21.06.1994 soll die Nutzung der Hausgärten naturnah erfolgen und der Einsatz von chemischen Mitteln vermieden werden.

9. OBERBODEN

- Nach § 202 BauGB ist der Oberboden zu Beginn von Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahmen auf dem Grundstück wieder zur Herstellung von Vegetationsschichten aufzutragen. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 18 915, Blatt 3, zu beachten.

10. ABFALLWIRTSCHAFT

- Zur Reduzierung des Abfallaufkommens wird empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen.

11. ANZEIGEPFLICHT VON ALTLASTEN

- Nach § 5 (1) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl vom 02.08.2005, S. 302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde der Kreisverwaltelte der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Mainz, mitzuteilen.

12. SCHUTZ DER VERSORGUNGSLEITUNGEN

- Bei Erdarbeiten und Pflanzmaßnahmen sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Versorgungsleitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW GW 125 sind bei Anpflanzungen zu beachten.

13. WASSERVERSORGUNG

- Bei der Erschließungsplanung sind die technischen Regeln der Arbeitsblätter W 405 (7/1978) und W 331 (2/1983) des DVGW-Regelwerkes sowie § 7 LBauO Rheinland-Pfalz zu beachten.

14. UMLEGUNG DER KOSTEN FÜR AUSGLEICHSMASNAHMEN

- Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage der §§ 1 a (3), 9 (1 a) + 135 a BauGB den jeweiligen Eingriffsverursachern als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet und werden zusammen mit den Kosten der Erschließungsanlagen über den Erschließungsvertrag § 124 BauGB finanziert. Sie sind damit Bestandteil der Erschließungskosten.

15. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

- Mit *) gekennzeichnete Gehölze auch für geschnittene Hecken geeignet

- **GROSSKRONIGE LAUBBÄUME**
  - Acer platanoides - Spitzahorn
  - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
  - Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche
  - Juglans regia - Walnuß
  - Quercus petraea - Traubeneiche
  - Tilia cordata - Winterlinde
  - Tilia platyphyllos - Sommerlinde
- **MITTELKRONIGE BÄUME**
  - Acer campestre *) - Feldahorn
  - Carpinus betulus *) - Hainbuche
  - Malus sylvestris - Holzapfel
  - Prunus avium - Vogelkirsche
  - Sorbus domestica - Speierling
  - Sorbus torminalis - Elsbeere
- **KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME**
  - Acer campestre "Elsrijk" - Kegel-Feldahorn
  - Acer plat. 'Columnare' - Säulen-Spitzahorn
  - Acer plat. 'Emerald Queen' - Spitzahorn
  - Carpinus bet. 'Fastigiata' - Säulen-Hainbuche
  - Crataegus 'Paul's Scarlet' - Rotdorn
  - Morus alba - Weiße Maulbeere
  - Morus nigra - Schwarze Maulbeere
  - Pyrus communis 'Beech Hill' - Birne
  - Sorbus aria - Mehlbeere
  - Sorbus aucuparia - Eberesche
  - Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere
- **OBSTBÄUME**

  APFELSORTEN
  - Baumanns Renette
  - Bohnapfel
  - Oldenburger
  - Ortenauapfel
  - Winterrambour

  BIRNENSORTEN
  - Bosc's Flaschenbirne
  - Conference
  - Gute Graue
  - Pastorenbirne

  KIRSCHSORTEN
  - Büttners Rote Knorpelkirsche
  - Große Schwarze Knorpelkirsche
  - Hedelfinger
  - Schneiders Späte Knorpelkirsche

  ZWETSCHGENSORTEN
  - Bühler Frühzwetschge
  - Hauszwetschge
- **STRÄUCHER**
  - Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
  - Buxus sempervirens *) - Buchsbaum
  - Cornus mas *) - Kornelkirsche
  - Cornus sanguinea *) - Roter Hartriegel
  - Corylus avellana - Haselnuß
  - Euonymus europaeus - Europäisches Pfaffenhütchen
  - Ligustrum vulgare *) - Gemeiner Liguster
  - Ligustrum vulg. Atrovirens *) - Immergrüner Liguster
  - Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche
  - Prunus mahaleb - Weichselkirsche
  - Prunus spinosa - Schlehe
  - Rhamnus cathaticus - Pugien-Kreuzdorn
  - Rosa canina - Heckenrose
  - Rosa rubiginosa - Weinrose
  - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
  - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
  - Viburnum opulus - Wasserschneeball
  - Taxus baccata *) - Eibe

D. SONSTIGE VORSCHRIFTEN

SATZUNG ÜBER DIE NOTWENDIGKEIT EINER TEILUNGSGENEHMIGUNG § 19 BauGB

- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung durch die Gemeinde. Aufgrund der gesetzlichen Regelungen des § 19 BauGB wird die Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen im Plangebiet in die Festsetzungen aufgenommen, um den Sicherungsbedürfnis der Bauleitplanung bezüglich der Realisierungen im beplanten Bereich Rechnung zu tragen.

E. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen geändert:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- 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 Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) i.d.F. vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVB