Bebauungsplan "Heide II"

Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben Kreis Südwestpfalz

Textliche Festsetzungen und Begründung

1. Textliche Festsetzungen	
1.1. Rechtsgrundlagen	
1.1.1. Bestandteile	(
1.2. Verbindlichkeit der Darstellungen	
1.3. Planungsrechtliche Festsetzungen	
1.3.1. Art der baulichen Nutzung	
1.3.2. Maß der baulichen Nutzung	6
1.3.3. Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden	
1.3.4. Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
1.3.5. Stellung baulicher Anlagen	7
1.3.6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7
1.3.7. Stellplätze und Garagen	8
1.3.8. Höhenlage baulicher Anlagen	8
1.3.9. Aufschüttungen und Abgrabungen	8
1.3.10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur i schaft sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur i schaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen und Bindungen zur Erhalt Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	und Land- tung von 8
1.4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften	10
1.4.1. Einfriedungen	10
1.4.2. Stützmauern	10
1.4.3. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	10
1.4.4. Gestaltung der Abstell- und Lagerplätze und privater Freiflächen	
1.5. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	11
1.6. Hinweise	11
2. Begründung	13
2.1. Verfahren	
2.1.1. Einleitung des Bebauungsplanverfahren (§2 Abs.1 BauGB)	
2.1.2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§3 Abs.1 BauGB)	
2.1.3. Prüfung der Äußerungen	14
2.1.4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 BauGB)	14
2.1.5. Beteiligung der Bürger - Auslegungsbeschluß (§3 Abs.2 BauGB)	14
2.1.6. Abwägung (§1 Abs. 6 BauGB)	14
2.2. Allgemeines	15
2.2.1. Erfordernis der Planung, Ziele und Zweck der Planung	15 15
2.2.2. Ziel und Zweck der Planung	15
2.2.3. Zustand des Gebietes	
2.2.4. Planungsrechtliche Situation	15
2.3. Städtebauliche Situation	
2.3.1. Lage im Ortsgefüge	17
2.3.2. Naturräumliche Rahmenbedingungen	17
2.3.3. Topographie	17

Seite 3 von 21 Seiten

Tel. 06333 / 60081

Fax: 06333 / 60082

Stand: 0ktober 1997

	2.3.4. Anbindung des Plangebietes	
	2.3.5. Bauliche Rahmenbedingungen	17
2.4.	Städtebauliche Planung	17
	2.4.1. Städtebauliche Lösung	
	2.4.2. Belange des Naturschutzes und der Landespflege	
	2.4.3. Behandlung von Oberflächenwasser	18
2.5.	Begründung der Festsetzungen	19
	2.5.1. Art der Nutzung	19
	2.5.2. Maß der Nutzung	19
	2.5.3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	19
	2.5.4. Verkehrsflächen, Anbindung an den Straßenverkehr	
	2.5.5. Grünordnung	20
	2.5.6. Altlasten	20
	2.5.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
2.6.	Sonstiges	21
	2.6.1. Bodenordnende Maßnahmen	21
	2.6.2. Ver- und Entsorgung	21
	2.6.3. Kosten	21

Bebauungsplan-Entwurf Bebauungsplan "Heide II"

Ortsgemeinde Höheinöd Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben Kreis Südwestpfalz

1. Textliche Festsetzungen

Tel. 06333 / 60081

Stand: 0ktober 1997

1.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch Bundeskleingartengesetz vom 08. April 1994 (BGBI. I S. 767), in der derzeit geltenden Fassung;
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz WoBauErlG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6. Mai 1993 (BGBI. I S. 622);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 466), in der derzeit geltenden Fassung;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung;
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6. Mai 1993 (BGBI. I S. 630), in der derzeit geltenden Fassung;
- Landesgesetz für Raumordnung und Landesplanung (Landesplanungsgesetz LPIG), in der Fassung vom 8. Februar 1977 (GVBI. S. 5), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 1991 (GVBI. S. 102), in der derzeit geltenden Fassung;
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBI. S. 307), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 1991 (GVBI. S. 118), in der derzeit geltenden Fassung;
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBI. S. 419), BS 2020-1, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 1993 (GVBI. S.), in der derzeit geltenden Fassung;
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 1990 (BGBI. I S. 1714);
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBI. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 1993 (GVBI. S. 124), in der derzeit geltenden Fassung;
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG) in der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBI. 1991 S. 11), in der derzeit geltenden Fassung;
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1986 (BGBI. I S. 1529, geändert durch Artikel 5 G zur Umsetzung der Richtlinie des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestehenden öffentlichen und privaten Projekten vom 12. Februar 1990, BGBI. I S. 205), in der derzeit geltenden Fassung;
- Landespflegegesetz (LPflG) in der ab 1. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 104), in der derzeit geltenden Fassung;
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBI. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 446), in der derzeit geltenden Fassung;
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBI. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 446), in der derzeit geltenden Fassung;
- Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß) gemäß des Runderlasses des ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 26. Februar 1992;
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBI. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 446).

Tel. 06333 / 60081

Stand: 0ktober 1997

1.1.1. Bestandteile

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
 - Planurkunde und
 - Textliche Festsetzungen (Seite 4 12).
- Beigefügt sind
 - eine Begründung sowie
 - der Landespflegerische Planungsbeitrag.

1.2. Verbindlichkeit der Darstellungen

- Die zeichnerischen Darstellungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.
- Soweit für die Absteckung der erforderlichen Baugrenzen keine Maße angegeben sind, sollen diese ausgehend von einer Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

1.3. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.3.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 12-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

- Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
- Zulässig sind
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes diendenden Schank- und Speisewirtschaften
- Ausnahmsweise zulässig sind
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen f
 ür kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Unzulässig sind
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

1.3.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:
- im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Grundflächenzahl

GRZ = 0,4

Geschoßflächenzahl

GFZ = 0.8

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß)

Z = II

Die Höhe der baulichen Anlagen:

bei eingeschoßigen Gebäuden

mit 0,50m Kniestock TH_{1a} = 4,00m

mit 1,00m Kniestock TH_{1b} = 4,50m

bei zweigeschoßigen Gebäuden

• mit 0,50m Kniestock TH_{2a} = 7,00m

• mit 1,00m Kniestock $TH_{2b} = 7,50m$

- Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und
 - baulichen Änlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

- Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19
 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um höchstens 0,1 überschritten werden. Von der Einhaltung kann nicht im Einzelfall abgesehen werden.
- Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.
- Die Zahl der Vollgeschoße bezieht sich auf Vollgeschoße gemäß der Landesbauordnung.
- Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen bildet die Oberkante der Straßenoberfläche vor dem jeweiligen Grundstück die Bezugshöhe. Der Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks - gemessen an der Außenseite - mit der Unterkante der Dachhaut.

1.3.3. Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

• Die Anzahl von Wohnungen in Gebäuden wird auf höchstens 2 Wohnungen pro Gebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) festgesetzt.

1.3.4. Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

- Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind im gesamten Bebauungsplangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze und Garagen, sowie Nebenanlagen nach §14 BauNVO können auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn dies nicht anderen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widerspricht.

1.3.5. Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung baulicher Anlagen wird freigestellt.

1.3.6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als Wohnstraße und Fußwege festgesetzt.

Tel. 06333 / 60081

Fax: 06333 / 60082

1.3.7. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie aufgrund der Landesbauordnung (LBauO) und anderer Festsetzungen für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden, mind. jedoch 2 Stellplätze pro Wohneinheit (einschließlich Besucherparkplatz).
- Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Der Garagenstellplatz und der davor verbleibende Abstellraum können als notwendige Stellplätze angerechnet werden.

1.3.8. Höhenlage baulicher Anlagen

• Die Erdgeschoßhöhe darf max. 50 cm über der Gehwegoberfläche liegen.

1.3.9. Aufschüttungen und Abgrabungen

• Im Zuge des Straßenbaus kommen die Böschungen auf die Wohnbaugrundstücke zu liegen.

1.3.10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen und Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. Nr 25a BauGB)

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Straßenraum
 In den Straßenflächen sind mindestens 20 Bäume erster Ordnung gemäß Darstellung im Bebauungsplan zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Dabei sollen vorwiegend Gehölze aus der Artenliste im Anhang verwendet werden. Als Mindest-Pflanzqualität ist ein Stammumfang von 16-18cm
- Gestaltung von Fußwegen und Wirtschaftswegen
 Zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen sind Fuß- und Wirtschaftswege ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Eine Befestigung einzelner Fahrspuren ist zulässig, wenn dies z.B. aufgrund von topographischen Verhältnissen erforderlich ist.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 Im Bebauungsplan werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Begrünungsmaßnahmen auf diesen Flächen sind auch als Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu verstehen.
- Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und dienen gleichzeitig der zentralen Versickerung von Oberflächenwässern. Dies ist durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwässern sicherzustellen. Dabei sollte eine Ausbildung als offene Erdmulde mit sanften Böschungen angestrebt werden. Zur Begrünung der Fläche sollte eine Gras-Kräuter-Mischung für feuchte Standorte nach der Herstellung der Muldenkörper eingesät werden. Um stoffliche Belastungen des Wasserhaushaltes zu vermeiden, soll auf eine Düngung oder die Verwendung von Pestiziden verzichtet werden.
- Zur Abgrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft ist auf diesen Flächen ein lockeres Gehölz zu entwickeln. Dabei sollten einheimische und standortgerechte Gehölze wie in der Artenliste im Anhang (s. landespflegerischer Planungsbeitrag S.26) verwendet werden.
- Oberflächen- und Dachflächenwässer (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
 - Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen der Versiegelung auf die Abflußverhältnisse darf Oberflächen- und Dachflächenwässer im gesamten Plangebiet nicht in den Abwasserkanal eingeleitet werden. Das Oberflächen- und Dachflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen - so weit wie möglich - auf den Grundstücken zurückzuhalten.

- Eine Versickerung und/oder eine Sammlung von Oberflächen- bzw. Dachflächenwasser in geeigneten Systemen (z.B. Regentonnen, Zysternen) zur Verwendung z.B. als Brauchwasser ist zulässig.
- Eine Versickerung soll dezentral, d.h. auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone erfolgen.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke durch überschüssiges Oberflächenwasser sind Notabläufe vorzusehen, die in die im Bebauungsplan festgesetzten offenen Anlagen zur Versickerung und Ableitung von Oberflächenwässern eingeleitet werden. Bei der Anlage dieser Notüberläufe ist sicherzustellen, daß kein regelmäßiger Abfluß von Oberflächenwässern erfolgt.
- Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen soll direkt in der neben Straße verlaufende offene Versickerungs- und Abflußsystem eingeleitet werden und dort so weit möglich versickern. Die Zuwegung der Grundstücke über diese Systeme hinweg ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Die Systeme sind an die zur zentralen Versickerung vorgesehenen Flächen anzuschließen, um sicherzustellen, daß überschüssiges Oberflächenwasser ablaufen und dort so weit wie möglich versickern kann.
- Bei der Herstellung der im Bebauungsplan als "offene Anlagen zur Versickerung und Ableitung von Oberflächenwasser" festgesetzten Anlagen ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, daß die Fließgeschwindigkeit des Wassers so gering wie möglich gehalten wird, um ausreichend Zeit zur Versickerung und Verdunstung des Wassers zu bieten. Die Anlagen sind wasserdurchlässig mit einer belebten Bodenzone auszuführen, um nachteilige Auswirkungen durch versikkerndes Wasser auf das Grundwasser so weit wie möglich auszuschließen.
- In Verbindung mit §202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird festgesetzt:
 - Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschieben und bis zur Wiederverwertung auf Mieten von höchstens 3 m Breite und einer Höhe bis 1,30 m zu lagern.

Tel. 06333 / 60081

1.4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

1.4.1. Einfriedungen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Die Grundstücke k\u00f6nnen eingefriedet werden. Feste Sockel sind ausschlie\u00dflich entlang von Verkehrsfl\u00e4chen und nur bis zu einer H\u00f6he von 40 cm (gemessen ab der OK der angrenzenden Verkehrsfl\u00e4chen) zul\u00e4ssig.
- Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20m (gemessen ab OK Verkehrsfläche bzw. Gelände) nicht überschreiten.
- Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störenden Materialien ist entlang der Verkehrsflächen untersagt. Die Gestaltung der Einfriedungen darf nicht mit grellen (störenden) Verkleidungen, Verblendungen oder Farbanstrichen erfolgen.

1.4.2. Stützmauern

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Soweit Stützmauern entlang der Verkehrsflächen erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,20m über der OK Verkehrsfläche errichtet werden.
- Die Gestaltung der Einfriedungen darf nicht mit grellen (störenden) Verkleidungen, Verblendungen oder Farbanstrichen erfolgen.

1.4.3. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

(§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB)

- Zulässig sind alle Dachformen, die den festgesetzten Dachneigungen entsprechen. Flachdächer für Nebengebäude und Garagen können zugelassen werden.
- Die Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptbaukörpers zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptbaukörper) unter-ordnen.
- Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen nach §14 BauNVO.
- Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschoßen sind zulässig, wenn sie je Dachfläche ein Drittel der Länge des Firstes nicht überschreiten und die Traufe nicht unterbrechen.
- Kniestöcke dürfen bei Dachneigungen von 20°-25° die Höhe von 50 cm und bei Dachneigungen von 26°-40° die Höhe von 100 cm, gemessen von der OK Rohdecke bis zur UK Fußpfette, nicht überschreiten.
- Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen (störenden) Farben sind an den Außenwänden baulicher Anlagen unzulässig.

1.4.4. Gestaltung der Abstell- und Lagerplätze und privater Freiflächen

(§86Abs.1 Nr.3 LBauO i.V.m.§9Abs.4 BauGB)

- Im Bereich von Vorgärten und den zur Straße orientierten nicht überbauten Flächen überbaubarer Grundstücksflächen sind Abstell- und Lagerplätze nur zulässig, wenn sie durch Bepflanzung oder Begrünung von Einfriedungen gegen jede Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt sind.
- Standplätze für Mülltonnen und Abfallbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit Hecken oder Sträuchern abzupflanzen. Eine Integration in die Gestaltung von Einfriedungen oder notwendige Stützmauern ist zulässig, wenn sichergestellt ist,daß freie Einblicke vom öffentlichen Straßenraum aus nicht möglich sind.
- Bei Eingriffen in die Gestaltung der Geländeoberfläche (Abtragungen, Auffüllungen) sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.

- Kfz-Stellplätze, die nicht der Zuwegung dienen, dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schottersteinen, Rasengittersteinen, weitfugiges Pflaster) befestigt werden. Eine stärkere Befestigung einzelner Fahrspuren ist zulässig.
- Der Erhaltung des Landschaftsbildes ist besondere Sorgfalt zu widmen. Gebäudeumgebende Anlagen dürfen den Landschaftscharakter nicht beeinträchtigen. Bepflanzungen müssen mit standortgerechten (heimischen) Gehölzen und bodenständigen Sträuchern vorgenommen werden, die die baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft einbinden.
- Die privaten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Als Empfehlung für die Bepflanzung gelten folgende Werte:
 - Je angefangene 200m² sollen mindestens ein Baum und 5Sträucher gepflanzt werden. Mindestens 1 Baum alternativ zwei starkwachsende Sträucher sind im Vorgartenbereich zu pflanzen. Bei der Bepflanzung sollte auf die Arten der Pflanzliste (s. landespflegerischer Planungsbeitrag S.26) zurückgegriffen werden. Vorhandene Gehölze werden eingerechnet.
- Monoton aufgereihte Pflanzungen mit Nadelgehölzen (z.B: Tanne, Thuja occidentalis Lebensbaum) und fremdartige Gestaltungsformen sind im gesamten Bebauungsplangebiet unzulässig.

1.5. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Die Grenzen des r\u00e4umlichen Geltungsbereiches werden durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.
- Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke:
- Gemarkung "Heide"

Flurstücke

538/6

538/5 538/3 532 533/1 527/1 540/3

1.6. Hinweise

Denkmalschutz

Hiermit wird auf die Meldepflicht von zutage kommenden archäologischen Funden wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteilen, Gefäßen oder Scherben, Münzen und Eisengegenständen usw. gemäß Denkmalschutz- und pflegegesetz Rheinland-Pfalz an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege hingewiesen.

Erdbauarbeiten sollen eine Woche vor Baubeginn derselben Stelle angezeigt werden. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt in der Regel nicht.

Begrünungen

Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Bauvollendung folgt. Die getroffenen Festsetzungen sind auch als Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des §4LPflG zu verstehen. Ihre Umsetzung kann ggfs. durch Auflagen oder Nebenbestimmungen im Baugenehmigungsbescheid angeordnet werden. Rechtsgrundlagen hierzu sind §17 in Verbindung mit §5 LPflG Rheinland-Pfalz sowie erforderlichenfalls §178 BauGB.

Eine Abweichung von der erteilten Baugenehmigung kann als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

Tel. 06333 / 60081

Grenzabstände nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz:

Die Grenzabstände nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz sind zu beachten

Nach §42 Nachbarrecht müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht im Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist auf Verlangen des Nachbarn einen Abstand von 0,5m einhalten. Dies gilt nicht, wenn diese Grundstücke von ihrer Lage, Beschaffenheit oder Größe her nicht für die Bearbeitung mit einem Gespann oder Schlepper geeignet sind.

Von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§2Abs.5 des Landesstraßengesetzes) müssen Einfriedungen 0,5m zurückbleiben.

Nach §44 Nachbarrecht gelten für Pflanzen folgende Pflanzabstände zum benachbarten Grundstück (Auszug):

Gemäß Nr. 1a und 2a sehr stark wachsende Bäume mindestens 4,0m
Gemäß Nr. 1b und 2b stark wachsende Bäume mindestens 2,0m
Gemäß Nr. 3 und 4 stark wachsende Sträucher / Brombeersträucher mindestens 1,0m
alle übrigen Sträucher / Beerenobststräucher mindestens 0,5m

Nach §45 Nachbarrecht gelten folgende Pflanzabstände für Hecken

Hecken über 1,5m Höhe mindestens 0,75m
Hecken bis 1,5m Höhe mindestens 0,50m
Hecken bis 1,0m Höhe mindestens 0,25m.

Gemäß §46 Nachbarrecht gelten die doppelten Grenzabstände der §§44 und 45 (in den Fällen des §44 Nr.1a und 2a die eineinhalbfachen Abstände mit Ausnahme der Abstände für Pappelarten) gegenüber Grundstücken die landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt werden, sofern der Bebauungsplan nicht eine andere Nutzung festschreibt. Die §§44 und 45 gelten nicht für Anpflanzungen die hinter einer undurchsichtigen Einfriedung vorgenommen werden und diese nicht überragen. (Ausnahmen §46)

Gemäß §47 Nachbarrecht wird der Abstand von der Mitte des Baumstammes, des Strauches der Hecke oder des Rebstockes bis zur Grenzlinie gemessen und zwar an der Stelle, an der die Pflanze aus dem Boden austritt.

Gemäß §50 Nachbarrecht müssen Spaliervorrichtungen und Pergolen, die eine flächenmäßige Ausdehnung der Pflanzen bezwecken und nicht höher als 2m sind ein Abstand von 0,5m von der Grenze einhalten (Ausnahme Fälle des §46 Abs.2).

Standsicherheit von Gebäuden

Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind die Anforderungen der DIN 1054 zu beachten.

Tel. 06333 / 60081