



GEMEINDE HOHEN-SÜLZEN

VERBANDSGEMEINDE MONSHEIM

BEBAUUNGSPLAN

„AN DER PFARRWIESE“, 1. BAUABSCHNITT

Textliche Festsetzungen

Begründung

Landespflegerischer Planungsbeitrag

Juli 2006

1. Ausfertigung

PROJEKT 523

WSW & PARTNER GMBH - HERTELSBRUNNENRING 20 - 67657 KAISERSLAUTERN
PLANUNGSBÜRO FÜR UMWELT, STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR
Tel. (0631) 3423-0 - Fax (0631) 3423-200 – kontakt@wsw-partner.de

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den Landespflegerischen Planungsbeitrag.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 Gesetz vom 23. 7.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 1. August 2002.

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, GVBl. I S. 466.

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionschutzgesetz - BImSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1865.

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005, BGBl. I S. 1818.

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58.

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1757, ber. S. 2797, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2005, BGBl. I S. 1794.

- **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz - DSchPflG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005, GVBl. S. 387.

- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, GVBl. S. 365, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 GVBl. S. 387.

- **Landesnaturschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNatSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005, GVBl. Nr. 20 vom 12.10.2005 S. 387.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977, GVBl. S. 273, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005, GVBl. S. 398.

- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004, GVBl. S. 54, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 2005, GVBl. S. 98.

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 WA (gem. § 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht zulässig:

- 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)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet WA auf maximal 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im Allgemeinen Wohngebiet WA nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 0,15 und damit bis zu einer maximalen GRZ von 0,45 zulässig.

1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse (Z) (gem. § 20 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse ist mit $Z = II$ als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

1.2.3.1 Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt im Allgemeinen Wohngebiet WA die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses.

1.2.3.2 Firsthöhen

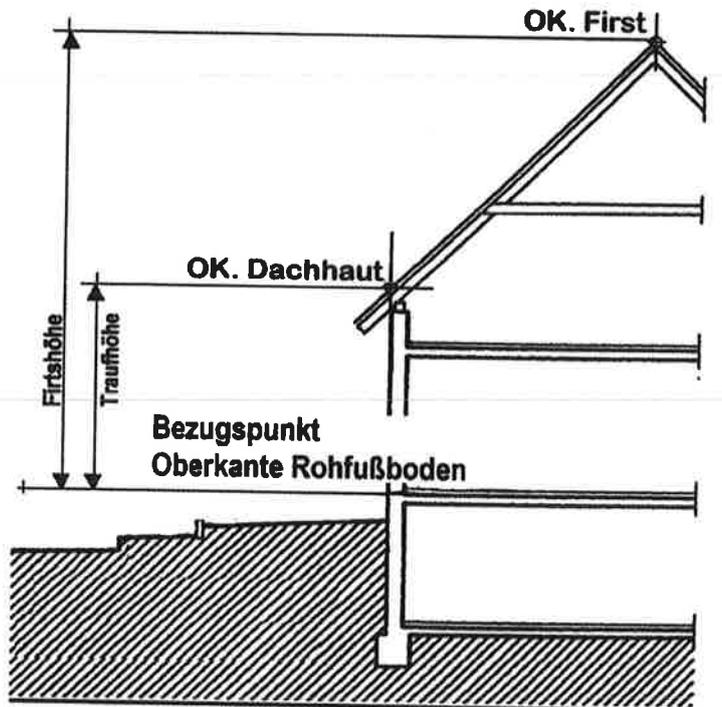
Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 9,0 m festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

1.2.3.3 Traufhöhe TH

Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 4,0 m festgesetzt. 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.

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprünge um bis zu 0,6 m sowie durch Zwerchgiebel bzw. Zwerchhäuser überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.



1.2.4 Höhenlage der Gebäude – Sockelhöhen

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses bzw. des untersten Vollgeschosses darf an der Mitte der Außenwand des Hauses gemessen nicht mehr als 1,2 m über der Oberkante Straßenmitte liegen.

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 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)

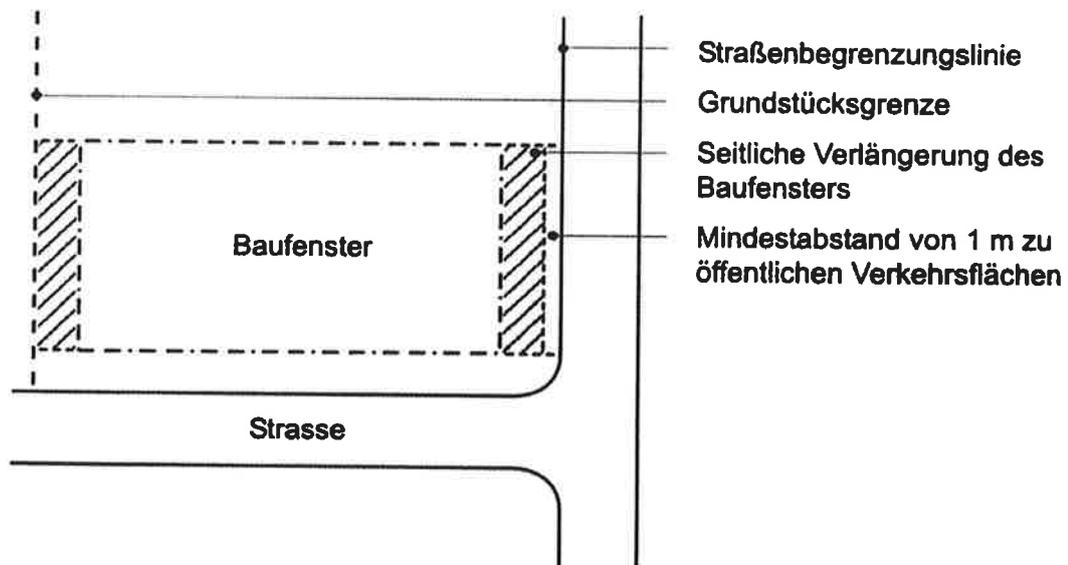
Innerhalb dieses Bebauungsplans gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.5 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

1.5.1 Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Garagen und Stellplätze müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.



1.5.2 Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den Abstandsflächen zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, Garten- und Gerätehäuschen, erforderliche Kleinkinderspielplätze u. a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30,0 m².

Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.6.1 Sichtdreiecke

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Sichtdreiecks sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o. ä.) über 0,8 m, gemessen über der Oberkante Straßenmitte, unzulässig.

1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

Eine Unterbrechung des festgesetzten Verkehrsgrüns zur Errichtung einer Zufahrt pro Baugrundstück mit einer maximalen Breite von 5 m ist zulässig.

1.8 Flächen für Versorgungsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität dient der Errichtung einer Trafostation durch den Versorgungsträger.

1.9 Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

1.9.1 Öffentliche Grünflächen

1.9.1.1 Kleinkinderspielplatz ÖG 1

Mindestens 25 % der Fläche, insbesondere die Randbereiche, sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen aus den beiliegenden Pflanzempfehlungslisten zu bepflanzen. Die Restfläche ist als nutzbarer Spielrasen anzulegen und zu unterhalten.

1.9.1.2 Verkehrsbegleitgrün

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Verkehrsbegleitgrün sind locker mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern zu bepflanzen. Unterpflanzungen sind mit einheimischen Bodendeckern oder als Grasfläche vorzunehmen.

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 (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen o. ä.). Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 0,6 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

1.10.2 Ausgleichsfläche AF 1

Als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wird die Ausgleichsfläche AF festgesetzt. Diese ist mit Hochstämmen einheimischer Baum- und Straucharten aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten locker zu bepflanzen und zu pflegen.

30 % der Fläche sind mit Gehölzen, vorzugsweise in den Randbereichen, zu bepflanzen.

In den verbleibenden Flächen sind naturnah zu gestaltende Rückhaltebecken für das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen vorzusehen. Die Randbereiche der Versickerungs- und Verdunstungsmulden sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

1.11 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.11.1 Lärmschutzwall LW 1

Auf der mit LW 1 gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,0 m über der Straßenoberkante der südlich vorgelagerten klassifizierten Straße zu errichten.

1.11.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen



Für Wohnnutzungen sind an den der Landesstrasse 455 zugewandten Fassaden-seiten in den mit A bezeichneten Flächen, in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 (Schlaf- und Kinderzimmer) – sofern eine Belüftung über eine andere Fassadenseite nicht möglich ist – schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, ohne den angestrebten Innenraumpegel zu überschreiten.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass der Beurteilungspegel aufgrund des Verkehrslärms in der Nacht 49 dB(A) unterschreitet, kann auf den Einbau der Lüftungseinrichtungen verzichtet werden.

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume in den mit A bezeichneten Flächen mindestens entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße

sind in Abhängigkeit von der Nutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

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

1.12.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten und Pflanzqualitäten gem. den beigegebenen Pflanzempfehlungslisten oder vergleichbar zu wählen.

1.12.2 Private Freiflächen

Je 200,0 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzempfehlungslisten anzupflanzen.

Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind nicht zulässig.

1.12.3 Privater Pflanzstreifen G 1

Auf den in der Planzeichnung mit G 1 gekennzeichneten Flächen ist gemäß den beigegebenen Pflanzlisten auf den privaten Grundstücksflächen ein Gehölzstreifen mit vorgelagertem Saum anzulegen und zu unterhalten. In der in der Planzeichnung festgesetzten Breite sind pro 10,0 m² Fläche 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Je 10,0 lfd. m ist ein Baum 2. Ordnung in die Strauchpflanzung zu integrieren. Innerhalb des Pflanzstreifens ist die Verwendung von Koniferen und sonstigen Nadelgehölzen unzulässig.

1.12.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb dieses Bebauungsplans ist je 250,0 m² Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum aus den beigegebenen Pflanzempfehlungslisten zu pflanzen. Dabei ist als Mindestpflanzqualität Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm zu verwenden.

Die im Plan dargestellten Bäume im Straßenraum können dabei angerechnet werden.

1.12.5 Fassadenbegrünung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA sind bei nicht durch Wandöffnungen gegliederten großflächigen Fassaden von Hauptgebäuden und Betriebsgebäuden (Anteil der Wandöffnungen unter 10 %) mindestens 30 % der Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

1.12.6 Park- und Stellplätze

Je 5 Park- und Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Mindestqualität, Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten im Bereich der Stellplätze anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 4,0 m² offen zu halten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

1.13 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

2 PFLANZENLISTEN

Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung: Stammumfang 12 bis 14 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen

Bäume 2. Ordnung: mindestens Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100 bis 125 cm

Sträucher: Normalware, 2 x verpflanzt, Höhe 80 bis 100 cm

2.1 Liste 1:

Bäume und Sträucher zur Herstellung der Pflanzstreifen und zur Gestaltung der Grünflächen

Bäume 1. Ordnung

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Walnuß	(Juglans regia)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Flatterulme	(Ulmus laevis)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Bäume 2. Ordnung

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Steinweichsel	(Prunus mahaleb)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Wildbire	(Pyrus communis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Auf allen Grünflächen außerdem

Obstbaum-Hochstämme

Sträucher

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Waldhasel	(Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Spindelstrauch	(Euonymus europaeus)
Linguster	(Ligustrum vulgare)
Gemeine Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Heckenrose	(Rosa canina)

Salweide	(<i>Salix caprea</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Wolliger Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i>)

An Wasserrückhalteflächen außerdem

Faulbaum	(<i>Frangula alnus</i>)
Bruchweide	(<i>Salix fragilis</i>)
Wasserschneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)

2.2 Liste 2:

Bäume und Sträucher zur Herstellung des Kleinkinderspielplatzes

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Steinweichsel	(<i>Prunus mahaleb</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus communis</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)

Sträucher

Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Waldbasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Eingrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Heckenrose	(<i>Rosa canina</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)

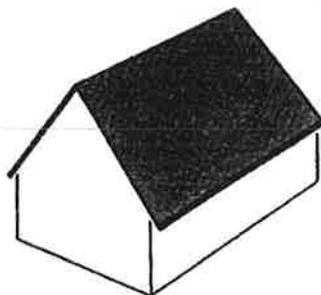
3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 LBauO)

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

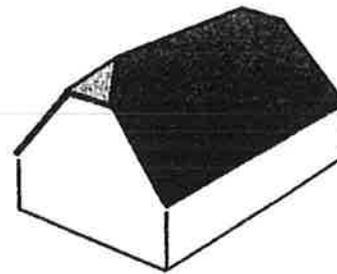
3.1.1 Dachgestaltung

3.1.1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude nur mit Satteldach oder Krüppelwalmdach zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 30° und 45°. Bei Dachaufbauten darf die Dachneigung 25° nicht unterschreiten.



Satteldach



Krüppelwalmdach

Untergeordnete Nebengebäude, Betriebsgebäude und Garagen sind nur mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach (Dachneigung 0°-8°) zulässig. Geneigte Dächer bei diesen Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 20° zu versehen.

3.1.1.2 Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Baugebiets sind als Dachmaterial lehmgelbe oder rote bis braune Dachsteine zu verwenden. Ausgeschlossen sind glasierte (unabhängig vom Farbton), schwarze und graue Dacheindeckungen. Metallbleche und Schiefer sind zur Eindeckung untergeordneter Bauteile (Gauben, Vordächer, Zwerchhäuser etc.) zulässig.

Empfohlen werden rote bis rotbraune Tonziegel. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

3.1.1.3 Belichtung des Dachraumes

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

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

3.2.1 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig.

3.2.2 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m und mit einer Böschungsneigung von max. 1 : 2,5 zulässig.

Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m untereinander einhalten.

Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen.

3.2.3 Einfriedungen

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende „lebende Zäune“ in Form von Hecken, Strauchreihen o. ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig.

HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten § 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 § 213 BauGB

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

Oberflächenwasser

Für den Bebauungsplan wurde ein hydrogeologisches Gutachten gefertigt. Danach ist der Untergrund für eine **Versickerung nicht geeignet**. Das Gutachten kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim eingesehen werden.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z. B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für die sonstige Benutzungen des Grundwassers (z. B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl u. ä.) vorgesehen ist, muss dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückgehalten werden. Dazu sind auf dem Grundstück Rückhaltenmulden mit einem Rückhaltevolumen von mind. 5 m³ pro 100 m² Dachfläche herzustellen. Außerdem ist ein Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem herzustellen. Alternativ ist die Errichtung eines Speichers (z. B. Zisterne) oder die Brauchwassernutzung möglich. Die Bestimmungen des Landeswassergesetzes sind zu beachten.

Baugrund und Kellererrichtung

Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind die Vorschriften der DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“, DIN 1054 „Geotechnische Nachweise“ sowie der DIN 4124 „Baugruben und Gräben, Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“ zu beachten.

Zum Teil kommen innerhalb des Plangebiets flach anstehende Grundwasserstände vor. Daher ist zum Schutz vor Vernässung die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen (z. B. weiße Wanne) auszuführen oder auf die Herstellung von Kellern zu verzichten.

Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

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.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

Immissionen

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z. B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB(A), bei Gaststätten, Schallerräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

Straßenbeleuchtung

Innerhalb des Plangebiets sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck- oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, die §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Brandschutztechnische Hinweise

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Hydranten sind in Abständen von etwa 100,0 m so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50,0 m beträgt.

Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmemöglichkeiten (z. B. Löschwasserteiche, offene Gewässer, Löschwasserbrunnen und Löschwasserbehälter) entnommen werden, sofern diese

Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von maximal 300,0 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen.

Bei der Bemessung dieser Flächen ist sinngemäß die Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 4/1988 „Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken“ anzuwenden.

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO hat der Rat der Gemeinde Hohen-Sülzen am 18. Juli 2006 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie die Gestaltung von Einfriedungen als Satzung beschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO wurden diese Örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hohen-Sülzen, den 18. Juli 2006



Görisch

Görisch, Ortsbürgermeister

Die vorangehenden Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „An der Pfarrwiese“ der Gemeinde Hohen-Sülzen. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 18. Juli 2006 vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Hohen-Sülzen, den 18. Juli 2006



Görisch

Görisch, Ortsbürgermeister

