

Bolanden

Baugebiet „Am Katzenstück“

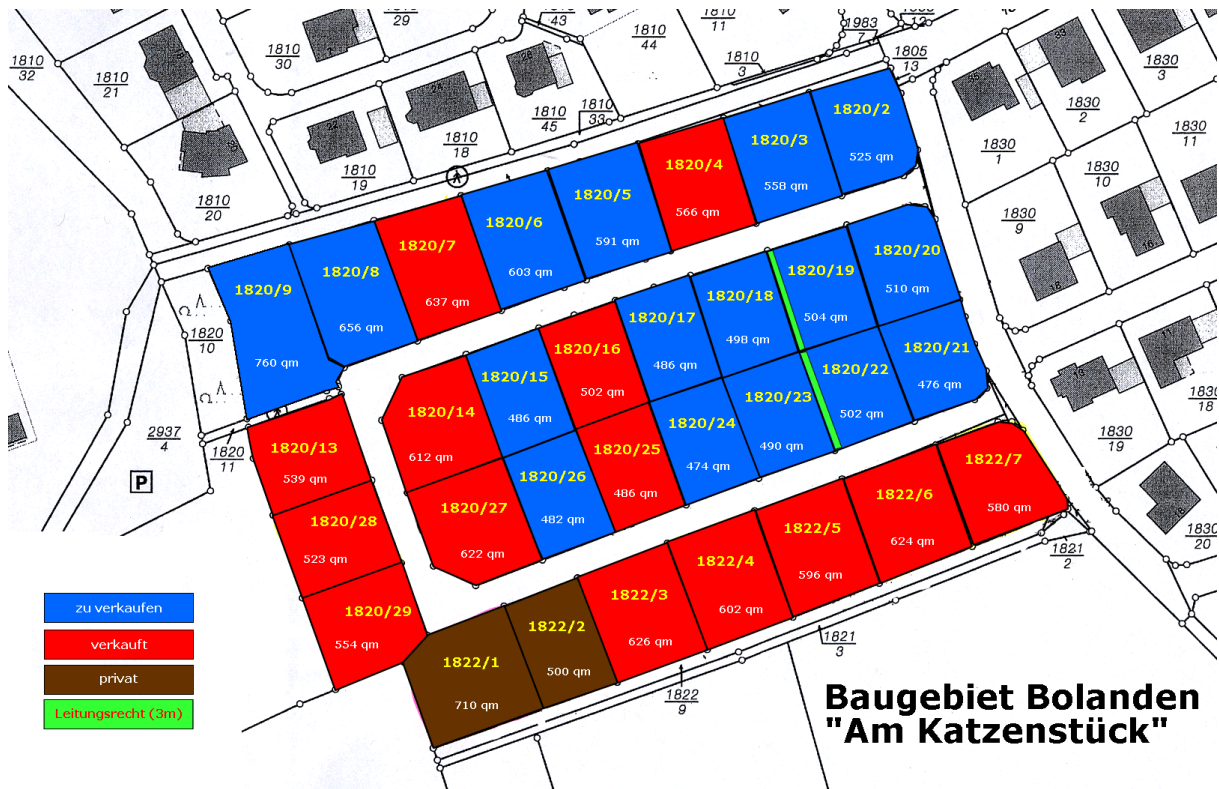
Die
Gemeinde Bolanden
bietet im Baugebiet
„Am Katzenstück“
Bauplätze an
zum

Preis von 105,00 €/m².

Dieser Preis beinhaltet die Kosten für Grund- und Boden sowie die Beiträge für den landespflegerischen Ausgleich, die Straße und die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung (Kanal).

Hinzu kommen die Hausanschlusskosten für Kanal und die gesamten Kosten für die Herstellung der Wasserversorgungsanlage sowie die Kosten für Strom, Gas, Telekom etc.

Die Grundstücke sind zwischen 474 m² und 760 m² groß.
Interessenten wenden sich bitte an die Verbandsgemeindeverwaltung Kirchheimbolanden, Herr Diefenbach, Tel. Nr. 06352/4004-409 oder direkt an Herrn Ortsbürgermeister Juchem, Tel. Nr. 0172/6939698.



Bezeichnung	Plan-Nr.	Größe (qm)
Am Katzenstück 1	1820/20, 1983/15	510
Am Katzenstück 2	1820/2, 1805/13, 1983/13	525
Am Katzenstück 3	1820/19	504
Am Katzenstück 4	1820/3, 1820/1	558
Am Katzenstück 5	1820/18	498
Am Katzenstück 6	Verkauft	566
Am Katzenstück 7	1820/17	486
Am Katzenstück 8	1820/5	591
Am Katzenstück 9	Verkauft	502
Am Katzenstück 10	1820/6	603
Am Katzenstück 11	1820/15	486
Am Katzenstück 12	Verkauft	637
Am Katzenstück 13	Verkauft	612
Am Katzenstück 14	1820/8	656
Am Katzenstück 15	Verkauft	622

Am Katzenstück 16	1820/9	760
Am Katzenstück 17	1820/26	482
Am Katzenstück 18	Verkauft	539
Am Katzenstück 19	Verkauft	486
Am Katzenstück 20	Verkauft	523
Am Katzenstück 21	1820/24	474
Am Katzenstück 22	Verkauft	554
Am Katzenstück 23	1820/23	490
Am Katzenstück 25	1820/22	502
Am Katzenstück 27	1820/21, 1983/16	476
Am Katzenstück 28	Verkauft	626
Am Katzenstück 30	Verkauft	602
Am Katzenstück 32	Verkauft	596
Am Katzenstück 34	Verkauft	624
Am Katzenstück 36	Verkauft	580

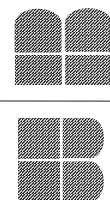
Ausfertigung

Gemeinde Bolanden
Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden
Donnersbergkreis

Bebauungsplan
„Am Katzenstück“

Aufgestellt: Rockenhausen im Februar 2010

INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT



Postfach 12 27, 67802 Rockenhausen
Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen

Telefon: 0 63 61/92 15 - 0
Telefax: 0 63 61/92 15 33

rockenhausen@monzel-bernhardt.de

Auftraggeber : **Gemeinde Bolanden**
Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden
Donnersbergkreis

Projekt : **Gemeinde Bolanden**
Bebauungsplan „Am Katzenstück“

Inhaltsverzeichnis

Beilage	Bezeichnung	Blatt Nr.
1.0	Begleitheft zum Bebauungsplan - Textliche Festsetzungen, - Begründung mit Umweltbericht Zusammenfassende Erklärung Verfahrensvermerke	
	Anhang Pflanzliste Übersichtslageplan	1.01
2.0	Bebauungsplan	2.01
3.0	Fachbeitrag Naturschutz Bestands- und Konfliktplan Maßnahmenplan	3.01 3.02

Beilage 1.0

Gemeinde Bolanden
Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden
Donnersbergkreis

Bebauungsplan
„Am Katzenstück“

Textliche Festsetzungen

Bolanden den

Entwurfsverfasser:

Für die Ortsgemeinde

.....
Juchem, Ortsbürgermeister

.....
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
Rockenhausen im Februar 2010

Gliederung:**A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- A 1 Art der baulichen Nutzung
- A 2 Maß der baulichen Nutzung
- A 3 Bauweise
- A 4 Überbaubare Grundstücksfläche
- A 5 Nebenanlagen
- A 6 Stellplätze und Garagen
- A 7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A 8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- A 9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A 10 Geh- Fahr- und Leitungsrechte
- A 11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A 12 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
- A 13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- A 14. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- B 1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
- B 2 Materialien
- B 3 Gestaltung der unbebauten Flächen
- B 4 Werbeanlagen
- B 5 Mülltonnenabstellplätze

C Hinweise**Anhang****Pflanzliste**

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Katzenstücke“

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) BGBl. III/FNA 213-1 zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dez. 2006

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

- a. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird als Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
- b. Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
- c. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) unzulässig im Baugebiet und folglich nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

- a. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

Grundflächenzahl : 0,4 (GRZ)

Geschossflächenzahl : 0,8 (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse : II

- b. Die maximale Traufhöhe wird im Baugebiet wie folgt festgesetzt:
Teilbereich A = 6,00 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße A
Teilbereich B = 7,00 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße A

Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrserschließungsfläche und Baugrundstück (siehe Erläuterungsskizze)

- c. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet wie folgt festgesetzt::
Teilbereich A = 8,50 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße A
Teilbereich B = 9,50 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße A

Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschenkel. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrserschließungsfläche und Baugrundstück (siehe Erläuterungsskizze)

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 22 BauNVO)

- a. Im Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.
- b. Im Baugebiet ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

A 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

- a. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.
- b. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen maximal zu 25 % versiegelt werden.
- c. Auf den Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der straßenseitigen vorderen Baugrenze sind nur Einfriedungen, Müllboxen (die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden), Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

A 5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

- a. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz. 3 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur im rückwärtigen Bereich der Bebauung zulässig, wenn die zu bebauende Grundfläche je Grundstück maximal 3 x 4 m beträgt und der umbaute Raum maximal 30 m³ nicht überschreitet.

A 6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)

- a. Je Wohneinheit ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- b. Bei Garagen / Carports muss ein Stauraum vor der Garage von mindestens 5,0 m (gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur vorderen Grundstücksgrenze) eingehalten werden.

A 7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- a. Die Planstraße A wird als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Gesamtstraßenraumbreite von 7,0 m festgesetzt.
- b. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung dürfen entlang der Straße „Grabenacker“ und der „Bennhauser Straße“ keine Ein- und Ausfahrten zu den privaten Grundstücksflächen angelegt werden.
- c. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung wird ein öffentlicher Fußweg mit einer Breite von 2,0 m festgesetzt.

A 8. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- a. Die Parzelle Flurstücksnummer 2933/1 (teilweise) in der Schindgrabenaue ist als naturnaher Retentionsraum herzustellen.

- b. Innerhalb der festgesetzten Flächen ist das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser entsprechend des Entwässerungskonzeptes (s. Anlage) zur Retention zu bringen bzw. oberflächennah abzuleiten.

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

- a. Um die Versiegelung auf den privaten Grundstücken zu begrenzen, sind zur Befestigung von Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster; wassergebundene Decke o. ä. zu verwenden. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.
- b. Im Plangebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern d.h. gemäß DIN 18915 Blatt 3 vor Beginn aller Erdarbeiten und Lagerung zu schützen. Eine Überdeckung und Vermischung des Oberbodens mit Erdaushub oder Baumaterial sowie die Verdichtung durch Baufahrzeuge ist unzulässig. Der gelagerte Mutterboden ist bei der Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen möglichst wieder einzubauen.
- c. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- d. Die Parzelle Flurstücksnummer 2937/12 (teilweise) in der Gewanne „Münchbusch“ wird als Ersatzfläche (Ökokontofläche: Verjüngung eines Streuobstwiesenbestands) zum landespflegerischen Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
- e. Der naturnahe Retentionsraum in der Schindgrabenaue auf Parzelle 2933/1 (teilweise) ist in Herstellung und Pflege als Talauenbereich von Bepflanzung offen zu halten.
- f. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung sind die westlich am Baugebiet gelegenen Flächen auf Parzelle Nr. 1820 zur Ortsrandbegrünung entsprechend der Artenliste im Anhang locker zu bepflanzen (Einzelgehölze und Gehölzgruppen).

A 10. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- a. Die als Niederschlagswasserleitung LR1 gekennzeichnete Linienführung verläuft unterirdisch und entsprechend gekennzeichnete Flächen sind mit dem Leitungs-

recht zu belasten. Das festgesetzte Leitungsrecht ist grundbuchlich als Grunddienstbarkeit zu sichern.

- b. Die als LR2 gekennzeichnete Linienführung dient als oberirdische 20-kV-Frei- und Kabelleitung der Pfalzwerke AG, Ludwigshafen und wird als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Beidseits der Leitungsachse ist ein Schutzstreifen von 5,0 m (Gesamtbreite 10,0 m) einzuhalten, der von hoher Bebauung und hohem Aufwuchs freizuhalten ist. Leistungsgefährdende Verrichtungen müssen unterbleiben. Das festgesetzte Leitungsrecht ist grundbuchlich als Grunddienstbarkeit zu sichern.
- c. Die als LR3 gekennzeichnete Linienführung dient als unterirdische 0,4-kV-Kabelleitung der Pfalzwerke AG, Ludwigshafen und wird als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Beidseits der Leitungsachse ist ein Schutzstreifen von 1,0 m (Gesamtbreite 2,0 m) einzuhalten. Der festgesetzte Streifen ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten und für mögliche Arbeiten zugänglich zu halten. Leistungsgefährdende Verrichtungen müssen an unterbleiben. Das festgesetzte Leitungsrecht ist grundbuchlich als Grunddienstbarkeit zu sichern.
- d. Die als LR4 gekennzeichnete Linienführung dient der ober- und unterirdischen Niederschlagsentwässerung in den Retentionsraum Schindgrabenaue und wird als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Beidseits der Achse ist ein Schutzstreifen von 1,0 m (Gesamtbreite 2,0 m) einzuhalten. Der festgesetzte Streifen ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten und für mögliche Arbeiten zugänglich zu halten. Leistungsgefährdende Verrichtungen müssen unterbleiben, der Schutzstreifen ist vor Beeinträchtigung und Veränderung, die den Bestand und Betrieb der Entwässerungsanlagen gefährden, zu schützen. Die dauerhafte Befahrbarkeit (keine Achslastbeschränkung, Vermeidung von Erosionsprozessen) der durch die Niederschlagsentwässerung berührten Forst- und Rückewegen ist zu gewährleisten. Die Flächennutzung wird über eine Gestattungsvereinbarung gesichert.

A 11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

- a. Auf den privaten Grundstücksflächen ist jeweils mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu entnehmen.

- b. Der Lärmschutzwall ist entsprechend den Vorgaben der Artenliste aus dem Anhang zu bepflanzen.
- c. Die westliche Ortsrandeingrünung ist entsprechend den Vorgaben der Artenliste aus dem Anhang zu bepflanzen.

A 12. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- a. Abböschungen zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Böschungsflächen sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern.
- b. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind mit einer Neigung von 1 : 1,5 anzulegen.

A 13. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a. Zum Schutz des Neubaugebietes vor schädlichen Sportgeräuschemissionen des angrenzenden Sportplatzes wird die Schüttung eines Lärmschutzwalles LW1 entsprechend der Planzeichnung in einer Höhe von 3,50 m üGOK, Böschungsneigungen nicht steiler als 1:1,5, erforderlich. Die Schüttung sollte aus pflanzfähigem Material (Erdaushub) erfolgen. Bepflanzung gemäß Artenliste aus dem Anhang.
- b. Für die oberen Geschosslagen der Bebauung auf den drei unmittelbar angrenzenden Parzellen wird festgesetzt, dass ab dem ersten Obergeschoss schutzwürdige Aufenthaltsräume mit dem Sportplatz zugewandten Fenstern nur dann zulässig sind, wenn diese Aufenthaltsräume zusätzlich weitere Fenster, die der Belüftung dienen, auf der Sportplatz abgewandten Seite haben. In den Seiten mit Sichtverbindung zur Sportanlage (Gebäude Nord- und Westseite) sind Fenster von Nebenräumen wie Abstellräume, Treppenhäuser, Bäder, Toiletten, etc. zulässig.

A 14. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB)

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft in Höhe von 10.736 m² aus den festgesetzten Flächen innerhalb des Eingriffsgebietes werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend der prozentualen Verteilung des Eingriffs im Gebiet wie folgt zugeordnet:

- a. Zuordnung zu den Straßenverkehrsflächen (Planstraße A) zu 20,3 %.
- b. Zuordnung zu den privaten Eingriffsflächen der Baugrundstücke (Allgemeines Wohngebiet) zu 68,8 %.
- c. Zuordnung zur Immissionsschutzfläche (Lärmschutzwall) zu 3,4 %
- d. Zuordnung zum Retentionsraum zu 7,5 %.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO.

Hinweis:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird.

Die Ermächtigung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6.91 -).

B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

a. Dachform und -material:

Für Hauptgebäude sind in allen Teilbereichen geneigte Dächer zugelassen. Flachdächer sind unzulässig.

Bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf der Höhenversatz 1,00 m nicht überschreiten.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen in Dachflächen integriert werden. Glasflächen in der Dachfläche zur Besonnung von Wohn-, Aufenthaltsräumen und Freiflächen sind bis zu 50% der Dachfläche zulässig.

b. Dachneigung:

Die Dachneigung der Haupt- bzw. Wohngebäude wird in allen Teilbereichen auf 5° - 45° festgesetzt.

B 2. Materialien

- a. Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft und überwiegend mit grellen Farben, glänzenden Oberflächenstrukturen und/oder Effektputzen (kontrastierende Farbeinstreuung, Glimmer- und Glaseinschlüsse etc.) gestaltet werden. Es sind ortstypische Materialien wie Putz, Holz, Klinker und Edelstahl zur Verkleidung der Außenwandflächen zu verwenden. Nicht zulässig zur Verkleidung von Außenwandflächen sind glasierte Materialien.

- b. Zur Nutzung der Sonnenenergie sind transparente Gebäudefassaden und Anbauten (z. B. Wintergarten) zulässig.
- c. Für Dachrandeinfassungen und Gaubeneinfassungen sind auch Metalle zulässig.

B 3. Gestaltung der unbebauten Flächen

- a. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Bevorzugt ist die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Hierzu sind überwiegend Pflanzen aus den Pflanzlisten zu verwenden.
- b. Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Höher erforderliche Stützmauern können ausnahmsweise terrassenförmig angelegt werden.
- c. Die bei Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken anfallenden Erdmassen sollten zur Gestaltung der unbebauten Flächen verwendet werden.

B 4. Werbeanlagen

- a. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 1 m² nicht überschreiten. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dächern oder an Hausgiebeln.
- b. Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

B 5. Mülltonnenabstellplätze

- a. Mülltonnenabstellplätze sind im baulichen Zusammenhang mit dem Gebäude, der Garage oder einer Stützmauer zu lösen.
- b. Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind gestalterisch so zu integrieren und abzupflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

C Hinweise:

C 1. Kulturdenkmäler

Gemäß § 17 DSchPflG - Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden. Beim Antreffen archäologischer Funde ist dem Landesamt ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen einzuräumen.

In Bezug auf die Erschließung des Gebietes ist darauf hinzuweisen:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Direktion Landesarchäologie -Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit die Direktion Landesarchäologie -Speyer diese, sofern notwendig, überwachen kann.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie -Speyer.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

C 2. Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht einem Bebauungsplan als Baustand zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50 m zurückgesetzt werden.

C 3. Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 20 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Anlagenverordnung – VawS – vom 1. Februar 1996, GVBl. S. 121, zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.11.2005 (GVBl. 2005, S. 491) wird hingewiesen.

C 4. Baugrund

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau) zu beachten. Für das Baugebiet wurde durch das Ingenieurbüro für Geotechnik (IBG), Worms eine Baugrunduntersuchung mit Versickerungsversuchen (Gutachten IBG Proj. Nr. 013-07 vom 22. März 2007) durchgeführt. Für einzelne Baumaßnahmen werden grundsätzlich separate Gründungsmaßnahmen empfohlen.

C 5. Ausgleich der Wasserführung

Gemäß den Bestimmungen der §§ 61/62 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen. Im privaten Bereich kann dies zusätzlich durch den Bau von Zisternen o. ä. unterstützt werden.

C 6. Grundwasserverhältnisse

Die Ableitung von Dränagewässern in das Gewässer oder in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Zum Schutz gegen Vernässung wird empfohlen die Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o. ä. auszubilden.

C 7. Versorgungsleitungen/ Elektrizität/ Telekommunikation

Die Versorgung der Wohngrundstücke mit Strom erfolgt über Erdkabel. Bei der Erschließung des Baugebietes ist die zuständige Betriebsabteilung des Versorgungsträgers zu beteiligen.

Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.

Unter Zugrundelegung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989, ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestanstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistungen der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Werden bei der Erschließung bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt, so ist zu beachten, dass die Anschlussleitungen bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken zu liegen kommen und somit unter elektrischer Spannung stehen. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

Rechtzeitig vor Baubeginn, mindestens jedoch 4 Monate, ist mit der Telekom (Projektierung und Baubegleitung, Neustadt an der Weinstraße) – Zwecks stadtgestalterischer Interessen – die ober- oder unterirdische Verlegung der TK-Linien abzustimmen.“

C 8. Regenwassernutzung

Es wird vorgeschlagen, je Wohngebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 50 l je m² versiegelter Grundstücksfläche zu installieren, in der Regenwasser gesammelt und einer Nutzung als Brauchwasser (Toilettenspülung etc.) im Haushalt zugeführt werden kann.

Auf eine mögliche finanzielle Förderung solcher Maßnahmen durch die Verbandsgemeinde, sofern diese Maßnahme nicht auf Grundlage einer rechtlichen Verpflichtung zu installieren ist, wird hingewiesen.

C 9. Gasversorgung

Sofern hinreichend großes Interesse der Bauwilligen besteht ist die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas, im Rahmen der Erschließung des Gebietes, zu prüfen. Die zuständige Betriebsabteilung des Versorgungsunternehmens ist frühzeitig an den Planungen zu beteiligen.

C 10. Entwässerung

Zum Bebauungsplan wurde vom Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet, welches den Unterlagen des Bebauungsplanes im Rahmen der Verfahrensdurchführung beigelegt wurde.

Der Landesforst Rheinland-Pfalz, Forstamt Donnersberg (Eigentümer) ist im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig zur Abstimmung der bautechnischen Voraussetzungen für die Ausführung der Retentionsanlagen zu beteiligen.

C 11. Schutz des Mutterbodens

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Mutterboden durch Abschieben und Lagerung gem. DIN 18915 Blatt 3 zu schützen. Die Aussagen des §202 BauGB sind zu beachten.

C 12. Brandschutz/ Trinkwasserversorgung

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.

Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß §13 Trinkwasserverordnung dem Ref. Gesundheitswesen der KV Donnersbergkreis (4 Tage vorher) anzuzeigen.

C 13. Verkehrserschließung

Vor Beginn der Ausführungsplanung sind koordinierende Gespräche mit der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchheimbolanden, Abteilung 2 zur Straßenraumgestaltung zu führen.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Bolanden den

Für die Ortsgemeinde

.....
Juchem, Ortsbürgermeister

Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung Bestandteile des Bebauungsplanes.

Anhang:**Pflanzliste**

Für die Gestaltung des Ortsrandes, des Lärmschutzwalles sowie der privaten Freiflächen werden folgende Arten empfohlen:

* besonders geeignete Arten für Lärmsschutzwallbepflanzung

◆ Bäume 1. Ordnung

Stieleiche	(Quercus robur)*
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)*
Rotbuche	(Fagus sylvatica)*
Esche	(Fraxinus excelsior, Selektion „Westhof`s Glorie“)
Walnuss	(Juglans regia)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)*

◆ Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)*
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Speierling	(Sorbus domestica)
Eisbeere	(Sorbus torminalis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

◆ Sträucher

Weißer Hartriegel	(Cornus alba)*
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)*
Hasel	(Corylus avellana)*
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Dornenbeere	(Ribes divaricatum)*
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hundsrose	(Rosa canina)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)
Bibernellrose	(Rosa spinosissima)
Essigrose	(Rosa gallica)
Brombeere	(Rubus fruticosus)*
Himbeere	(Rubus idaeus)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)*
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)*

◆ Äpfel:

Berlepsch, Goldpamäne, James Grieve, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Gewürzluiken, Schöner aus Boskoop, Bohnapfel, Gelber Edelapfel, Geflammter Kardinal, Winterrambour, Coulons Renette

◆ Kirschen:

Geisepiter, Burlat, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpelkirsche;

◆ Birnen:

Gräfin v. Paris, Gute Luise, Clapps Liebling, Williams Christbirne

◆ Wildobstarten:

Speierling, Elsbeere, Wildapfelarten, Vogelkirsche, Wildbirne

