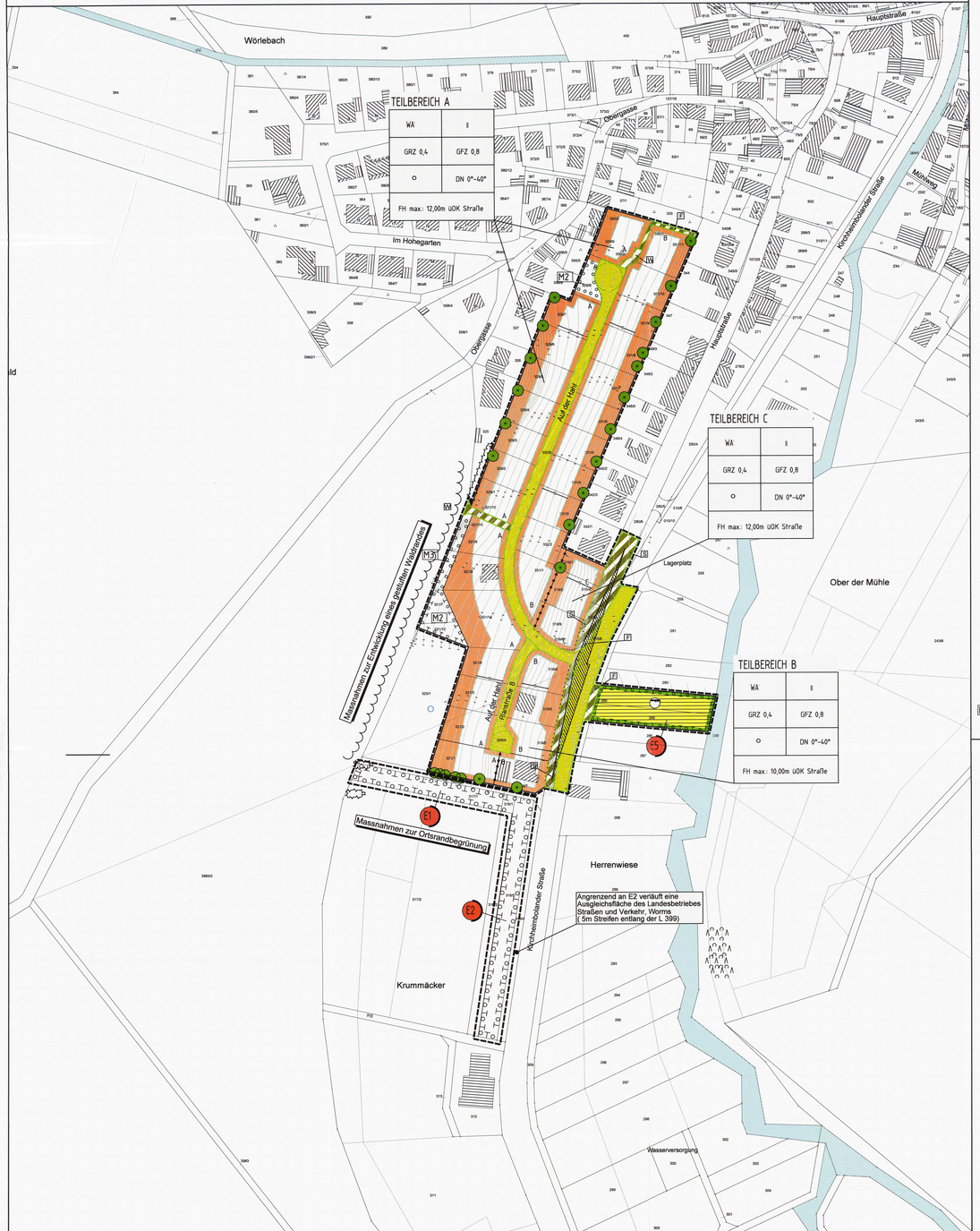
GEMEINDE OBERWIESEN
BEBAUUNGSPLAN "AUF DER HAHL"



LEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§9 Abs.7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
GFZ 0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
II — Zahl der Vollgeschoße

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

o — offenen Bauweise
FH max. 12,00m — Firsthöhe als Höchstmaß
Baugrenze
0°-40° — Dachneigung (Mindest- bis Höchstmaß)

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
W — Wohnweg
WW — Wirtschaftsweg
F — Fußweg
S — Straßenbegleitgrün

Ein- Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.4, 11 und Abs.6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie Ablagerungen
(§9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
Niederschlagswasserretention

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen von:
Bäumen
Erhaltung von:
Bäumen

SONSTIGE KENNZEICHNUNGEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. §9 Abs.4 und Abs.5 BauNVO)

KENNZEICHNUNGEN
bestehende Grundstücksgrenze
Maßangaben in Meter
286.00 — Höhenschichtlinien
Böschung
Sichtdreieck
M2 E1 — Bezeichnung der landespflegerischen Maßnahmen und Ersatzflächen gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag

Textliche Festsetzungen zur 3. Bebauungsplanänderung "Auf der Hahl"

A. Baugliederungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, 3634) und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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 alle Baugebietsbereiche ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

b. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes) unzulässig 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 für die einzelnen Baugebietsteile entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

Für die Teilbereiche A, B und C gilt entsprechend der Planzeichnung:
Grundflächenzahl : 0,4 (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse : II
Geschoßflächenzahl : 0,8 (GFZ)

b. In den allen Baugebietsteilen (Teilbereiche A, B und C) darf die jeweils zulässige GRZ durch die Grundfläche von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu 25 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

c. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet für die Teilbereiche wie folgt festgesetzt:
Teilbereich A : +12,5 m über Oberkante Straßenmitte der Erschließungsstraße
Teilbereich B : +10,0 m über Oberkante Straßenmitte der Erschließungsstraße
Teilbereich C : +12,5 m über Oberkante Straßenmitte der Kirchheimbolander Straße bzw. Hauptstraße

Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschenkel bzw. der Dachhut. Bei Dachkonstruktionen mit einseitigem Dachschenkel gilt die höhere Oberkante des Schnittpunktes der Dacheindeckung mit der Vorderkante der Außenwand. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika als Bezugspunkt.
Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsanschließungsfläche der Erschließungsstraße und Baugrundstück.
Bei Baugrundstücken mit einer zweiseitigen Anbindung der Erschließungsstraße „Auf der Hahl" (o.a. Flst. 3199/4) gilt die im Mittel höherliegende Erschließungsstraße als unterer Bezugspunkt.

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

a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 6 Abs. 5 LBauO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.

b. Die Flächen, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegen, sind nicht überbaubare Grundstücksflächen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur durch Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überbaut werden. Sämtliche baulichen Anlagen sollen die nach Landesrecht formulierten Abstandsvorschriften einhalten.

A 5. 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.

A 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

a. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude in Abhängigkeit der Grundstücksgröße wie folgt festgesetzt:

- maximal 2 Wohneinheiten im Wohngebäude je vollendete 400 m² Grundstücksfläche
- maximal 4 Wohneinheiten im Wohngebäude je vollendete 900 m² Grundstücksfläche
- maximal 6 Wohneinheiten im Wohngebäude je vollendeten 1.350 m² Grundstücksfläche

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

a. Die als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen dienen der Erschließung des Baugebietes und werden als öffentliche Verkehrsflächen entsprechend dem Bestand gesichert.

c. Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden im Bestand festgesetzt: Wohnwege, Fußwege, Wirtschaftswege und straßenbegleitendes Grün.

d. Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Planstraße A in die L399 sind von Bewuchs oder Bebauung über 0,8m freizuhalten.

A 8. Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

a. Entlang der durch Planzeichen festgesetzten Bereiche dürfen keine Ein- oder Ausfahrten zu den Grundstücken angelegt werden.

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

a. Die Retentionsflächen sind mit natürlichen Materialien herzustellen und durch eine naturnahe, standortgerechte Begrünung aufzuwerten.

b. Zum westlichen Gebietsrand ist die festgesetzte Ausgleichsfläche durch einheimische Gehölze (Heckenpflanzung) in lockerer Bepflanzung aufzuwerten.

c. Die mit E1 gekennzeichnete Fläche ist eine lockere Bepflanzung aus heimischen Gehölzen auf einer Breite von 10m auszuführen. Dabei sind alle 10m ein heimischer Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen. Zusätzlich sind Sträume 2. Ordnung, mit hohem Anteil an Wildobstarten einzubringen. Auf ca. 60% der Randfläche sind Strauchgruppen von 3 bis 12 Stück locker zu verteilen.

d. Die mit E2 gekennzeichnete Fläche ist mit einer Obstbaureihe auf einer Breite von 11m und einem Mindestabstand der Bäume untereinander von 8m zu bepflanzen.

e. Die mit E3 gekennzeichnete Fläche ist mit 90 hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen.

f. Die mit E4 gekennzeichnete bestehende Streuobstwiese ist mit hochstämmigen Obstbäumen zu ergänzen.

A 10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

a. Auf den Grundstücken ist mindestens ein einheimischer Laubbaum (gemäß Artenliste) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

A 11. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

a. Die bestehenden Obstgehölze im Süden sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Ausfall durch geeignete Obstbaumhochstämme zu ersetzen.

A 13. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

a. Abböschungen und erforderliche Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig werden sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Böschungsflächen sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern. Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0m nicht überschreiten.

b. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind mit einer Neigung von 1 : 1,5 anzulegen.

A 13. Niederschlagswasserretentionen (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

a. Nicht verunreinigte Oberflächenwässer aus öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Grundstücksflächen sind über den Oberflächenwasserkanal dem festgesetzten Retentionsraum zuzführen.

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 (M2, M3, M7, E1, E2, E3, E4) werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt zugeordnet:

a. Zuordnung zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu 21,60 %.
b. Zuordnung zu den privaten Eingriffsflächen der Baugrundstücke zu 78,40 %.

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 sicherweise auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird.
Die Einbindung, 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 5.91 –).

B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

a. Dachneigung und Dachformen:
Für Haupt- und Wohngebäude sind, außer Schmetterlingsdächer (nur nach innen geneigte Dächer) und Tonnendächer, alle Dachformen mit geneigten Dächern im Rahmen der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigung (DN bis maximal 40°) zugelassen. Flachdächer sind zugelassen.

B 2. Gestaltung der unbebauten Flächen

a. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfrei-flächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind.

b. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.

c. Die bei Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken anfallenden geeigneten Erdmassen sind zur Gestaltung der unbebauten Flächen zu verwenden. Mögliche Auffüllungen sind mit einem Neigungsverhältnis von mindestens 1:2 abzuböschen. Die Errichtung von Stützmauern zu den Nachbargrundstücken zum Zwecke der Auffüllung mit Erdaushub auf privaten Grundstücksflächen ist unzulässig.

C Hinweise

C 1. Kulturdenkmäler
In Bezug auf die Erschließung bzw. Bebauung des Gebietes sind folgende Belange zu beachten:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die spätenen Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen verträglich zu verpflichten, die

Generaldirektion Kulturelles Erbe
Direktion Landesarchäologie
Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10
67346 Speyer

rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können. Die Meldepflicht gilt bereits für vorbereitende Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) der Baumaßnahmen.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl, 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl, 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3. Punkt 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen anfordert.

5. Die von Nr. 1 bis 4 benannten Punkte sind grundsätzlich in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden könnten. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihren angestammten, historischen Standort entfernt werden.

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 Bauland ausgewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückbleiben. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 Abs. 5 des Landesstraßengesetzes Rheinland-Pfalz) 0,50 m zurückgesetzt werden.

C 3. Wassergefährdende Stoffe
Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung) vom 31.03.2010 (BGBl. I S. 377) wird hingewiesen. Nach § 65 Abs. 1 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die wesentlichen Anforderungen an Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 10000 l) von Inhaltsbehälter oder nach einer Betreiber dazu verpflichtet, ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 10000 l) von Inhaltsbehälter oder nach einer Bestätigung durch einen sogenannten Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis ein durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestelltes Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen. Das einschlägige technische Regelwerk ist zu beachten.

C 4. Baugrund / Radon
Bei Gründungsmaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau), DIN 18981 und -2 (Entwurf, Berechnung und Vor einer Bebauung der Flächen wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung mit Angaben zur Radonbelastung der Bodenluft empfohlen. Die Radonuntersuchung soll dabei den fachlichen Empfehlungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Mainz folgen. Das Plangebiet liegt innerhalb von Flächen, in denen ein erhöhtes Radonpotenzial (40 – 100 kBq/qm) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/qm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten vermutet wird.
Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas Radon, weißt vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Entsprechend dem Vorsorgeschutz können für Neubauten Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechende Präventivmaßnahmen sind den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnräumen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) zu entnehmen. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

C 5. Ver- und Entsorgungsleitungen / Anpflanzungen
Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind den angrenzenden Flächen sind unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung (u.a. Trinkwasser, Regenwasserkanal, Schmutzwasserkanal, Strom, Telekom) befinden, die u.a. der Erschließung des Baugebietes dienen und die in der Planurkunde des Bebauungsplanes nicht dargestellt werden. 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 dieser Anschlussleitungen zu erkundigen. Die tatsächliche Lage der Leitungen ergibt sich aus den Bestandsplänen der zuständigen Versorger sowie allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen sowie Berücksichtigung weiterer technischer Belange im Zusammenhang mit geplanten Baumaßnahmen ist frühzeitig vom Bauherr bzw. Grundstückseigentümer im Rahmen der Ausführungsplanung mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen, sodass Sach- und Personenschäden vermieden werden. Die unterirdischen Leitungsanlagen dürfen grundsätzlich nur nach Einverständnis durch den zuständigen Versorger überbaut werden, wenn die Unterhaltung der Anlagen gesichert ist. Die Schutzbestimmte und Schutzentpflichtungen der Versorger sind zu beachten.

Auf die Merkblätter „Einbereiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft" und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten" wird hingewiesen.

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 und "DIN 125 (M). Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von Februar 2013 ist auf folgendes hinzuweisen:
Bei Anpflanzungen von Bäumen und teilweisenden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenkant Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistungen der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Rohrschutzmaßnahmen aus Kunststoff) vorzusehen.

C 6. Ausgleich der Wasserführung
Gemäß den Bestimmungen des §§ 78 LWG und die durch die Belastung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen. Im privaten Bereich kann dies durch den Bau von Zisternen o.ä. unterstützt werden.

C 7. Grundwasserverhältnisse
Die Ableitung von Drainagewässern ist in das Schmutz- und Mischwasserkanalnetz nicht gestattet.
Zum Schutz gegen Vernässung ist die Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o.ä. zu empfehlen.

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. Die Überläufe der Zisternen sind an den Oberflächenwasserkanal anzuschließen. Auf eine mögliche finanzielle Förderung solcher Maßnahmen durch die Verbandsgemeindewerke (sofern diese Maßnahme nicht auf Grundlage einer rechtlichen Verpflichtung zu installieren ist) wird hingewiesen.

C 9. Entwässerung
Eine Retention von Oberflächenwasser im Baugebiet (kebsuter Hanglbereich) – als semizentrale bzw. dezentrale Retentionsmaßnahmen - wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da die topographischen Verhältnisse diese nicht zulassen.
Eine Oberflächenwasserretention ist im Hanglbereich zudem nicht vorzusehen, da die vorliegenden Bodenuntersuchungen des Hydrogeologischen Büros Steinbrecher + Wagner GmbH, Kerzenheim, (vom 06.10.1999) ein einer Versickerung stark (bis 10 das Gutachtens). Bei einer offenen Ableitung oder Retention im Baugebiet könnten Beeinträchtigungen der Unterlieger nicht ausgeschlossen werden. Die Retention von nicht verunreinigter Wässern im Bereich der WDZ III ist jedoch möglich und wurde im Bebauungsplan festgesetzt. Vom Ingenieurbüro Monzel und Bernhardt ist ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden, welches den Bebauungsplanunterlagen hinzugefügt wurde.

C 10. Verkehrssicherheit
Für sämtliche Erschließungs- und Baumaßnahmen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Notwendigkeit von verkehrsrechtlichen Sicherungsmaßnahmen (Beschilderung, Lichtzeichen, Sperrung, etc.) an der Gemeindestraße „Auf der Hahl" sowie an der „Kirchheimbolander Straße" (L399) zu prüfen und rechtzeitig Kontakt mit den zuständigen Straßenbaubehörden aufzunehmen.

Auserfigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde vom März 2018, den textlichen Festsetzungen und der Begründung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates Oberwiesen überein. Das für die Ergänzungssatzung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und die Verkündung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden angeordnet.

Oberwiesen, den 26.03.2018
Für die Ortsgemeinde:
A. Thom, Ortsbürgermeister

Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der Begründung und der Planurkunde Bestandteile des Bebauungsplanes.

Verfahrensvermerke

Rechtsgrundlage für die Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Hahl" in der Ortsgemeinde Oberwiesen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

1. Der Gemeinderat von Oberwiesen hat mit Beschluss vom 20. September 2017 die Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Hahl" nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB eingeleitet. Der Bebauungsplan kann als Maßnahme der Innenverdichtung im beschleunigten Verfahren geändert werden, da eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Bebauungsplan festgesetzt ist, eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG (siehe §3c Satz 1 UVPG i.V.m. Anlage 1, Pkt. 18.8.2 U.v.m. 18.8) durch die Änderungsplanung nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h. es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen werden, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß §2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB. Insbesondere soll dem Belang der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Es gelten alle Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan zu ändern, wurde am 1. Dezember 2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

3. Die Annahme des Bebauungsplanentwurfes und der Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 14. November 2017 durch den Gemeinderat Oberwiesen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich den baugliederungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Zeit vom 11. Dezember 2017 bis einschließlich 19. Januar 2018 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 1. Dezember 2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 7. Dezember 2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. 28 dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die in Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat Oberwiesen in seiner Sitzung am 14. März 2018 geprüft und abgewogen. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 20. März 2018 mitgeteilt.

4. Der Gemeinderat von Oberwiesen hat in seiner Sitzung am 14. März 2018 die Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Hahl" bestehend aus Planurkunde, textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 Abs. 1 und 6 LBauO).

Oberwiesen, 26.03.2018
Für die Ortsgemeinde:
Andreas Thom, Ortsbürgermeister

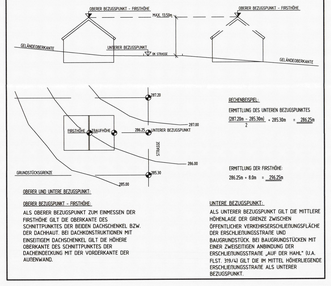
5. Ausfertigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde vom März 2018, den textlichen Festsetzungen und der Begründung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates Oberwiesen überein. Das für die Änderung des Bebauungsplanes vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und die Verkündung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden angeordnet.

Oberwiesen, den 26.03.2018
Für die Ortsgemeinde:
Andreas Thom, Ortsbürgermeister

6. Die Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB am 29.3.18 im Amtsblatt Nr. 12 mit dem Hinweis darauf bekannt gemacht, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Oberwiesen, den 13.04.2018
Für die Ortsgemeinde:
Andreas Thom, Ortsbürgermeister

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN HÖHENFESTSETZUNGEN (BEISPIELHAFT)


OBERER BEZUGSPUNKT – FIRSTHÖHE
MAX. 12,00m
OBERER BEZUGSPUNKT – FIRSTHÖHE
UNTERER BEZUGSPUNKT
12° bis 40°
321.00m ü.NN
321.00m ü.NN
BEZUGSHÖHE:
ERMITTLUNG DES UNTEREN BEZUGSPUNKTES
287,20m + 285,96m + 285,50m = 286,22m
3
FIRSTHÖHE
BEZUGSHÖHE
286,22
UNTERER BEZUGSPUNKT
286,22
GRUNDSTÜCKSGRENZE
STRAßE
287,00
286,00
285,00
ERMITTLUNG DER FIRSTHÖHE
286,22m + 8,0m = 294,22m
OBERER UND UNTERER BEZUGSPUNKT:
OBERER BEZUGSPUNKT – FIRSTHÖHE:
ALS OBERER BEZUGSPUNKT FÜR DIE EINMESSEN DER FIRSTHÖHE GILT DIE OBERKANTE DES SCHNITTPUNKTES DER BEIDEN DACHSCHENKEL BZW. DER DACHHAUT BEI DACHKONSTRUKTIONEN MIT EINSEITIGEM DACHSCHENKEL GILT DIE HÖHENLAGE DER OBERKANTE DES SCHNITTPUNKTES DER DACHEINDECKUNG MIT DER VORDERKANTE DER AUßENWAND.
UNTERER BEZUGSPUNKT:
ALS UNTERER BEZUGSPUNKT GILT DIE MITTLERE HÖHENLAGE DER GRENZE ZWISCHEN ÖFFENTLICHER VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Textliche Festsetzungen zur 3. Bebauungsplanänderung "Auf der Hahl"

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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 alle Baugebietsbereiche ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

b. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes) unzulässig 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 für die einzelnen Baugebietsteile entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

Für die Teilbereiche A, B und C gilt entsprechend der Planzeichnung:

Grundflächenzahl	:	0,4 (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse	:	II
Geschoßflächenzahl	:	0,8 (GFZ)

b. In den allen Baugebietsteilen (Teilbereiche A, B und C) darf die jeweils zulässige GRZ durch die Grundfläche von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

höchstens bis zu 25 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

c. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet für die Teilbereiche wie folgt festgesetzt:
Teilbereich A = 12,0 m über Oberkante Straßenniveau der Erschließungsstraße
Teilbereich B = 10,0 m über Oberkante Straßenniveau der Erschließungsstraße
Teilbereich C = 12,0 m über Oberkante Straßenniveau der Kirchheimbolandener Straße bzw. Hauptstraße

Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschenkel bzw. der Dachhaut. Bei Dachkonstruktionen mit einseitigem Dachschenkel gilt die höhere Oberkante des Schnittpunktes der Dacheindeckung mit der Vorderkante der Außenwand. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika als Bezugspunkt.
Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrserschließungsfläche der Erschließungsstraße und Baugrundstück.
Bei Baugrundstücken mit einer zweiseitigen Anbindung der Erschließungsstraße „Auf der Hahl" (u.a. Flst. 319/4) gilt die im Mittel höherliegende Erschließungsstraße als unterer Bezugspunkt.

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

a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind 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 Flächen, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegen, sind nicht überbaubare Grundstücksflächen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur durch Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überbaut werden. Sämtliche bauliche Anlagen sollen die nach Landesrecht formulierten Abstandserfordernisse beachten.

A 5. 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.

A 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

a. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude in Abhängigkeit der Grundstücksgröße wie folgt festgesetzt:

- maximal 2 Wohneinheiten im Wohngebäude je vollendete 450 m² Grundstücksfläche
- maximal 4 Wohneinheiten im Wohngebäude je vollendete 900 m² Grundstücksfläche
- maximal 6 Wohneinheiten im Wohngebäude je vollendete 1.350 m² Grundstücksfläche

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

a. Die als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen dienen der Erschließung des Baugebietes und werden als öffentliche Verkehrsflächen entsprechend dem Bestand gesichert.

c. Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden im Bestand festgesetzt: Wohnwege, Fußwege, Wirtschaftswege und straßenbegleitendes Grün.

d. Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Planstraße A in die L399 sind von Bewuchs oder Bebauung über 0,8m freizuhalten.

A 8. Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

a. Entlang der durch Planzeichen festgesetzten Bereiche dürfen keine Ein- oder Ausfahrten zu den Grundstücken angelegt werden.

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

a. Die Retentionsflächen sind mit natürlichen Materialien herzustellen und durch eine naturnahe, standortgerechte Begrünung aufzuwerten.

b. Zum westlichen Gebietsrand ist die festgesetzte Ausgleichsfläche durch einheimische Gehölze (Heckenpflanzung) in lockerer Bepflanzung aufzuwerten.

c. Die mit E1 gekennzeichnete Fläche ist eine lockere Bepflanzung aus heimischen Gehölzen auf einer Breite von 10m auszuführen. Dabei sind alle 10m ein heimischer Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen. Zusätzlich sind Bäume 2. Ordnung, mit hohem Anteil an Wildobstarten einzubringen. Auf ca. 60% der Restfläche sind Strauchgruppen von 3 bis 12 Stück locker zu verteilen.

d. Die mit E2 gekennzeichnete Fläche ist mit einer Obstbaumreihe auf einer Breite von 11m und einem Mindestabstand der Bäume untereinander von 8m zu bepflanzen.

e. Die mit E3 gekennzeichnete Fläche ist mit 90 hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen.

f. Die mit E4 gekennzeichnete bestehende Streuobstwiese ist mit hochstämmigen Obstbäumen zu ergänzen.

A 10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

a. Auf den Grundstücken ist mindestens ein einheimischer Laubbaum (gemäß Artenliste) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

A 11. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

a. Die bestehenden Obstgehölze im Süden sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Ausfall durch geeignete Obstbaumhochstämme zu ersetzen.

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

a. Abböschungen und erforderliche Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig werden sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Böschungsflächen sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern. Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0m nicht überschreiten.

b. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind mit einer Neigung vom 1 : 1,5 anzulegen.

A 13. Niederschlagswasserretention (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

a. Nicht verunreinigte Oberflächenwässer aus öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Grundstücksflächen sind über den Oberflächenwasserkanal dem festgesetzten Retentionsraum zuzuführen

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 (M2, M3, M7, E1, E2, E3, E4) werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt zugeordnet:

a. Zuordnung zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu 21,60 %.
b. Zuordnung zu den privaten Eingriffsflächen der Baugrundstücke zu 78,40 %.

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. **Dachneigung und Dachformen:**
Für Haupt- und Wohngebäude sind, außer Schmetterlingsdächer (nur nach innen geneigte Dächer) und Tonnendächer, alle Dachformen mit geneigten Dächern im Rahmen der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigung (DN bis maximal 40°) zugelassen. Flachdächer sind zugelassen.

B 2. 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.

b. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.

c. Die bei Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken anfallenden geeigneten Erdmassen sind zur Gestaltung der unbebauten Flächen zu verwenden. Mögliche Auffüllungen sind mit einem Neigungsverhältnis von mindestens 1:2 abzuböschen. Die Errichtung von Stützmauern zu den Nachbargrundstücken zum Zwecke der Auffüllung mit Erdaushub auf privaten Grundstücksflächen ist unzulässig.

C Hinweise

C 1. Kulturdenkmäler

In Bezug auf die Erschließung bzw. Bebauung des Gebietes sind folgende Belange zu beachten:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die

   Generaldirektion Kulturelles Erbe
   Direktion Landesarchäologie
   Außenstelle Speyer
   Kleine Pfaffengasse 10
   67346 Speyer

   rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können. Die Meldepflicht gilt bereits für vorbereitende Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) der Baumaßnahmen.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBL,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3. Punkt 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

5. Die von Nr. 1 bis 4 benannten Punkte sind grundsätzlich in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden könnten. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

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 Bauland ausgewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückbleiben. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 Abs. 5 des Landesstraßengesetzes Rheinland-Pfalz) 0,50 m zurückgesetzt werden.

C 3. Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (WasgefStAnlV) vom 31.03.2010 (BGBl. I S. 377) wird hingewiesen. Nach § 65 Abs. 1 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, Ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis ein durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen. Das einschlägige technische Regelwerk ist zu beachten.

C 4. Baugrund / Radon

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau), DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie das einschlägige technische Regelwerk zu beachten. Vor einer Bebauung der Flächen wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung mit Angaben zur Radonbelastung der Bodenluft empfohlen. Die Radonuntersuchung soll dabei den fachlichen Empfehlungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Mainz folgen. Das Plangebiet liegt innerhalb von Flächen, in denen ein erhöhtes Radonpotenzial (40 – 100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten vermutet wird. Das in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommende Edelgas Radon, weißt vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Entsprechend dem Vorsorgeschutz können für Neubauten Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechende Präventionsmaßnahmen sind den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für

Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) zu entnehmen. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

C 5. Ver- und Entsorgungsleitungen / Anpflanzungen

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung und den angrenzenden Flächen können sich unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung (u.a. Trinkwasser, Regenwasserkanal, Schmutzwasserkanal, Strom, Telekom) befinden, die u.a. der Erschließung des Baugebietes dienen und die in der Planurkunde des Bebauungsplanes nicht dargestellt werden. 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 dieser Anschlussleitungen zu erkundigen. Die tatsächliche Lage der Leitungen ergibt sich aus den Bestandsplänen der zuständigen Versorger sowie allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen sowie Berücksichtigung weiterer technischer Belange im Zusammenhang mit geplanten Baumaßnahmen ist frühzeitig vom Bauherr bzw. Grundstückseigentümer im Rahmen der Ausführungsplanung mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen, sodass Sach- und Personenschäden vermieden werden. Die unterirdischen Leitungsanlagen dürfen grundsätzlich nur nach Einverständnis durch den zuständigen Versorger überbaut werden, wenn die Unterhaltung der Anlagen gesichert ist. Die Schutzabstände und Schutzempfehlungen der Versorger sind zu beachten.

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft" und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten" wird hingewiesen.

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 und "GW 125 (M): Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von Februar 2013 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.

C 6. Ausgleich der Wasserführung

Gemäß den Bestimmungen der §§ 28 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen. Im privaten Bereich kann dies durch den Bau von Zisternen o.ä. unterstützt werden.

C 7. Grundwasserverhältnisse

Die Ableitung von Drainagewässern ist in das Schmutz- und Mischwasserkanalnetz nicht gestattet.
Zum Schutz gegen Vernässung ist die Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o.ä. zu empfehlen.

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. Die Überläufe der Zisternen sind an den Oberflächenwasserkanal anzuschließen. Auf eine mögliche finanzielle Förderung solcher Maßnahmen durch die Verbandsgemeindewerke (sofern diese Maßnahme nicht auf Grundlage einer rechtlichen Verpflichtung zu installieren ist) wird hingewiesen.

C 9. Entwässerung

Eine Retention von Oberflächenwasser im Baugebiet (bebauter Hangbereich) – als semizentrale bzw. dezentrale Retentionsmaßnahmen - wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da die topographischen Verhältnisse diese nicht zulassen.
Eine Oberflächenwasserretention ist im Hangbereich zudem nicht vorzusehen, da die vorliegenden Bodenuntersuchungen des Hydrogeologischen Büros Steinbrecher + Wagner GmbH, Kerzenheim, (vom 06.10.1999) von einer Versickerung abrät (Seite 10 des Gutachtens). Bei einer offenen Ableitung oder Retention im Baugebiet könnten Beeinträchtigungen der Unterlieger nicht ausgeschlossen werden. Die Retention von nicht verunreinigten Wässern im Bereich der WSZ III ist jedoch möglich und wurde im Bebauungsplan festgesetzt. Vom Ingenieurbüro Monzel und Bernhardt ist ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden, welches den Bebauungsplanunterlagen hinzugefügt wurde.

C 10. Verkehrssicherheit

Für sämtliche Erschließungs- und Baumaßnahmen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Notwendigkeit von verkehrsrechtlichen Sicherungsmaßnahmen (Beschilderung, Lichtzeichen, Sperrung, etc.) an der Gemeindestraße „Auf der Hahl" sowie an der

„Kirchheimbolander Straße" (L399) zu prüfen und rechtzeitig Kontakt mit den zuständigen Straßenbaulastträgern aufzunehmen.

Ausfertigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde vom März 2018, den textlichen Festsetzungen und der Begründung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates Oberwiesen überein. Das für die Änderung des Bebauungsplans vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und die Verkündung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden angeordnet.

Oberwiesen, den 26.03.2018
Für die Ortsgemeinde

Gemeinde Oberwiesen 2 Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden

.....
A. Thoni, Ortsbürgermeister

Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der Begründung und der Planurkunde Bestandteile des Bebauungsplanes.

D Anhang

D 1. Pflanzliste

Die Pflanzliste stellt eine verbindliche Vorgabe für zu verwendende Arten bei festgesetzten Pflanzgeboten (wie z.B. landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) dar und berücksichtigt in ihrer Zusammensetzung vor allem standortheimische (Wild-)Gehölze und traditionelle Kulturarten. Grundsätzlich sind die zulässigen Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 44 –52 Landesnachbarrechtgesetz (LNRG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl 1970, S. 198), in der derzeit gültigen Fassung, maßgeblich zu beachten.

Artenliste A:

Gestaltung des Ortsrandes (E1)

Pflanzgebote für Einzelbäume (M4)

Pflanzgebot für Straßenbäume (M6)

Bäume 1. Ordnung, Pflanzqualität: 3xv, m.B., StU 16-18

Stieleiche (Quercus robur)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Roßkastanie (Aesculus hippocastaneum)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Gemeine Esche (Fraxinus exelsior)
Walnuß (Juglans regia)
Zitterpappel (Populus tremula)
Winterlinde (Tilia Cordata)
Sommerlinde (Tilla platyphyllos)

Bäume 2. Ordnung, Pflanzqualität: 3xv, m.B., StU 16-18

Feldahorn (Acer campestre)
Birke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Wildaptel (Malus sylvestris)
Vogelkirsche. (Prunus avium)
Wildbirne (Pyrus pyraster)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Speierling (Sorbus domestica)
Elsbeere (Sorbus torminalis)

sowie hochstämmige Obstbäume

Sträucher, Pflanzqualität: Strauch, 2xv, 60-100

Berberitze (Berberis vulgaris)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Besenginster (Sarothamnus scoparius)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Felsenkirsche (Prunus mahaleb)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Schlehe (Prunus spinosa)
Faulbaum (Frangula alnus)
Hundsrose (Rosa canina)
Weinrose (Rosa rubiginosa)
Bibernellrose (Rosa spinosissima)
Brombeere (Rubus fructicosus)
Himbeere (Rubus idaeus)
Salweide (Salix caprea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Traubenholunder (Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

<u>Artenliste B:</u> Streuobstwiese (E2/E3/E4), Pflanzqualität: mind. 7 cm STU, Höhe 180 cm

Äpfel:

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

Kirschen:

Geisepitter, Burlat, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpelkirsche

Birnen:

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

Wildobstarten:

Speierling, Elsbeere, Wildapfelarten, Vogelkirsche, Wildbirne, Außerdem Zwetschen, Pflaumen und Mirabellen

Artenliste C: Bepflanzung der Retentionsflächen (M7/E5)

Bäume 1. Ordnung

Stieleiche (Quercus robur)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)

Bäume 2 Ordnung

Elsbeere (Sorbus torminalis)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hauszwetsche (in Sorten)
Speierling (Sorbus domestica)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Weide (Salix in Sorten)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Wildbirne (Pyrus pyraster)

Sträucher

Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Schlehe (Prunus spinosa)
Sanddorn (Hippophae rhamnoides)
Faulbaum (Frangula alnus)
Weinrose (Rosa rubiginosa)
Zimtrose (Rosa majalis)
Kratzbeere (Rubus caesius)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gern. Schneeball (Viburnurn opulus)

Beispiele für Bodendecker

Irnrnergrün (Vinca minor) und Efeu (Hedera helix)

Beispiele für Kletterpflanzen

Gerneiner Efeu (Hedera helix)

Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)

Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata)

Clematis (Clematis vitalba)

Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium)

Knöterich (Polygonum aubertii)