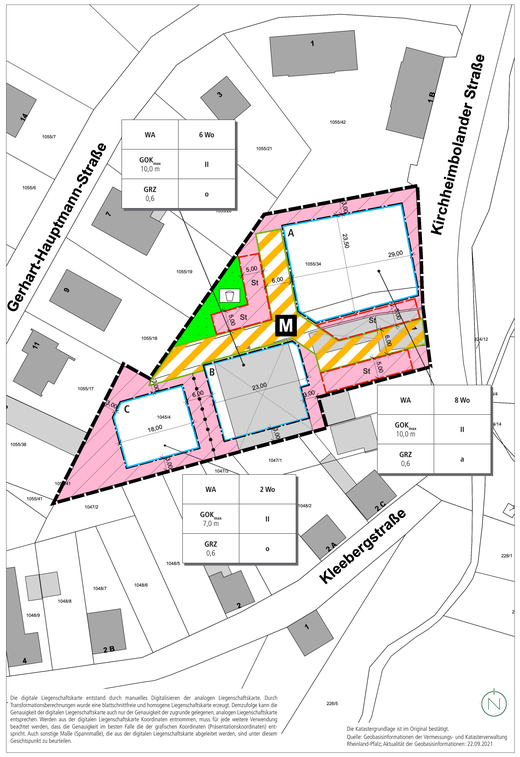
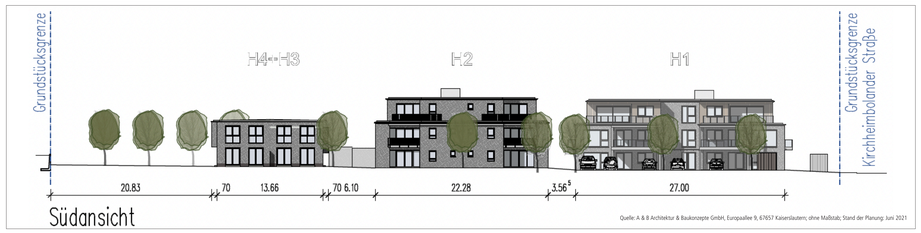
TEIL A: PLANZEICHNUNG



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

ANSICHT ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
- GOK_{max} 10,0 m — HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)
- GRZ 0,6 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS) (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO)
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- o — OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- St — FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
- M — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- Q — PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG SPIELPLATZ (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, MASS DER NUTZUNG, ANZAHL DER WOHNEINHEITEN
- A, B, C — BEZEICHNUNG BAUFELDER
- ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES / DER BAULICHEN ANLAGE

Geschossart	Anzahl Wohnungen je Wohngebäude
Höhe baulicher Anlagen	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 12 ABS. 3A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 2 BAUGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1-14 BAUNVO

2.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

Siehe Plan

Analog § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

zulässig sind:

Analog § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

nicht zulässig sind:

Analog § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Anlagen für sportliche Zwecke.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

3.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberkante (GOK). Der maßgebende obere Bezugspunkt der jeweiligen Baufelder A, B und C kann der Nutzungsschablone entnommen werden.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand, den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder durch den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen.

Maßgebender unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße (Kirchheimbolander Straße) gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Die zulässige Gebäudeoberkante kann in den Baufeldern A und B durch untergeordnete Bauteile (techn. Aufbauten etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1,0 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule, inklusive der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile, kann die zulässige Gebäudeoberkante weiter überschritten werden.

3.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen 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,

mitzurechnen.

Analog zu § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 Bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die festgesetzte GRZ gilt für das gesamte Plangebiet und bezieht sich demnach nicht auf die einzelnen Teilbaugebiete A, B und C.

3.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO

Siehe Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse wird analog § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

4. BAUWEISE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.

Analog § 22 Abs. 2 BauNVO wird in den Baufeldern B und C eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet. Ein Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen ist unzulässig.

Analog § 22 Abs. 4 BauNVO wird in Baufeld A eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig. Dabei dürfen Abstandsflächen auch bis zu deren Mitte auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen (siehe hierzu § 8 Abs. 2 LBauO).

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (z. B. befestigte Zufahrten und Zugänge bzw. Zuwegungen). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.

Oberirdische Stellplätze und Carports sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in den jeweils entsprechend festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Garagen, Fahrradabstellanlagen und untergeordnete Nebenanlagen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Plangebiet sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Siehe Plan.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude werden wie folgt festgesetzt:

1. Maximal 8 Wohneinheiten in Baufeld A,
2. Maximal 6 Wohneinheiten in Baufeld B,
3. Maximal 2 Wohneinheiten in Baufeld C.

8. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER MISCHVERKEHRSFLÄCHE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

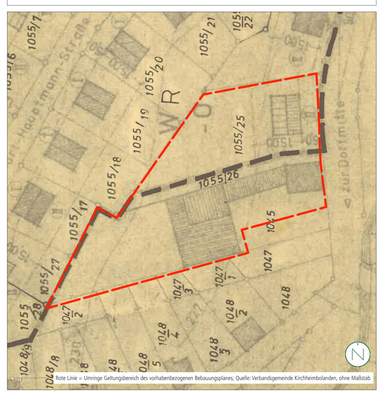
Siehe Plan.

9. PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG SPIELPLATZ
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind Nutzungen zulässig, die der Freizeitgestaltung der Bewohner des Quartiers dienen.

BEBAUUNGSPLAN „IM HOPFENSTÜCK - ÄNDERUNGS- UND ERWEITERUNGSPLAN I“ (1973)



10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Die Bestandsgebäude bieten potenziell Raum für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von unter den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG fallende sowie bestimmte durch § 19 betroffene Arten / Artengruppen. Hierzu zählen sowohl Gebäudebrüter (z.B. Haussperling, Mauersegler) als auch an und in den Gebäuden quartiernehmende Fledermäuse.

Um hier eine qualifizierte Beurteilung abgeben zu können und im Fall eines Nachweises entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu benennen, ist vor dem Rückbau ein qualifizierter Gebäudecheck auf Fledermausquartiere sowie eine Brutraumnutzung durch gebäudebrütende Vögel vorzunehmen. Dabei ist der Untersuchungsbedarf im Vorfeld mit der UNB abzustimmen.

11. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Für die Anpflanzung von Gehölzen sind ausschließlich einheimische und regionaltypische Arten zu verwenden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild zu erreichen.

Je 150 m^2 angefangener, nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter großkroniger Laubbaumhochstmm gemäß Pflanzliste / Artenliste (Pflanzqualität: 3xv., StU 14/16 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Je 5 oberirdischer Stellplätze ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaumhochstmm gemäß Pflanzliste / Artenliste (Pflanzqualität: 3xv., StU 14/16 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze werden auf die Festsetzung der Pflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebietes angerechnet.

Bei beengten Platzverhältnissen können klein- oder schmalkronige Sorten der vorgenannten Arten verwendet werden.

Die folgende Pflanz- / Artenliste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Baumarten dar:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Winterlinde (Tilia cordata)

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0 bis 15 Grad) sind mit einer Substratschicht von ca. 15 cm Stärke extensiv zu begrünen. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. Ausgenommen hiervon sind Flächen für technische Dachaufbauten oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien und deren Wartung inklusive Zuwegung.

Bei allen Anpflanzungen sind die einschlägigen DIN-Normen (DIN 18916) sowie die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 1 u. 2), FLL ZTV Baumpflege und FLL Gütebestimmung für Baumschulpflanzen zu beachten.

12. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (ANALOG § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LWG UND LBAUO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 57-63 Landeswassergesetz)

- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- Das anfallende Schmutzwasser ist in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.
- Das anfallende nichtbehandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist vorrangig vor einer Ableitung (die Ableitung ins Mischsystem ist wasserrechtlich gesichert) zu versickern, sofern der gutachterliche Nachweis der Versickerungsfähigkeit erbracht wird. Als Ergänzung sollte das anfallende nichtbehandlungsbedürftige Niederschlagswasser in Wasserspeichern (z. B. Zisternen) gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.
- Darüber hinaus ist zur Regenwasserspeicherung bzw. -rückhaltung bei der Gebäudeausführung ein Gründach (System „Bauder“, Rückhaltekapazität ca. 40 Liter pro m^2 Dachfläche) anzulegen.
- Niederschlagswasser, das nicht versickert oder zurückgehalten werden kann, kann auch über die bestehende Einleiterlaubnis als Ergänzung in ein Gewässer (Hofwiesbach) eingeleitet werden (bestehende wasserrechtliche Erlaubnis der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern vom 09.06.2005)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

- Dachform, Dacheindeckung: Als Dachform sind nur Flachdächer / flachgeneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung wird mit 0 - 15° festgesetzt. Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist ebenfalls zulässig.
- Fassadengestaltung: Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien und Keramikplatten. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig. Eine Fassadenbegrünung ist ausdrücklich erlaubt.
- Einfriedungen: Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen (Zäune, Hecken etc.) bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Zufahrtsbereiche sind freizuhalten.
- Versiegelung: Die Erschließungs- und Stellplatzflächen im Plangebiet sind mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteinen, Splittfugenpflaster) zu gestalten.
- Gestaltung der Gartenbereiche: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgärten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen unzulässig.
- Sonstiges: Standflächen für Abfallbehälter sind in den hiervor vorgesehenen Bereichen entweder in Schränken einzuhausen oder sichtgeschützt anzuordnen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB I.V.M. DSCHG

In unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich befindet sich das Kulturdenkmal „Klosterhof 1-4“. Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher neben dem Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG auch Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u. a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Es ist folglich sicherzustellen, dass das Neubauvolumen keine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes und der Wahrnehmbarkeit der baulichen Gesamtanlage mit sich bringt. Bei der Gestaltung der Neubauten ist auf eine zurückhaltende Farb- und Fassadengestaltung zu achten. An dieser Stelle wird zudem auf den Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG verwiesen. Details müssen im weiteren Maßnahmenverlauf mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie mit der Landesdenkmalpflege abgestimmt werden.

HINWEISE

Verfahren

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Im Hopfenstück - Änderung 3 und Erweiterung“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den für eine Teilfläche rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Hopfenstück - Änderungs- und Erweiterungsplan I“ von 1973.

Artenschutz

- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.

Altlasten

- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aktuell keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sofern Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverursachtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen) vorliegen, sollten diese auf ihre Umweltauswirkungen (Gefährdungspfade Boden, Wasser, Luft) hin überprüft und der dafür zuständigen Behörde mitgeteilt werden.

Abfallwirtschaft

- Bei der Behandlung der Abfälle sind die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz, Gewerbeabfallverordnung, Bundes-Bodenschutzgesetz, Verordnungen) i. V. m. den technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in ihrer jeweils geltenden Fassung zu beachten. Die Überlassungspflichtigen Abfälle sind über den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu entsorgen. Ggf. anfallende gefährliche Abfälle sind gemäß Nachweisverordnung einer geeigneten Entsorgung zuzuführen.
- Bei der Entsorgung (Verwertung, Beseitigung) mineralischer Abfälle ist das Verwertungsgebot nach § 7 Abs. 2 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Auf die in Rheinland-Pfalz im Juli 2007 eingeführten ALEX-Informationsblätter 24, 25 und 26 wird verwiesen. Die in diesen Arbeitshilfen enthaltenen Anforderungen zur Verwertung von Boden und Bauschutt in bodenähnlichen Anwendungen und technischen Bauwerken sind zu beachten.

Denkmalschutz

- Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs-, und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz.
- In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich hierbei um Einzelfunde des Neolithikums (Fundstellen: Bolanden 11, Bolanden 29). Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan die genannten Fundstellen berührt. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Deshalb werden aus Vorsorgegründen die folgenden Auflagen übernommen:
  1. Die ausführenden Baufirmen werden auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hingewiesen. 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.
  2. Nummer 1 entbindet Bauträger / Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
  3. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauträger / Bauherren finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. Ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
- Die Direktion Landesarchäologie ist in den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Hochwasserschutz / Starkregenvorsorge

- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.
- In Starkregengefährdungskarten werden innerhalb des Geltungsbereichs Entstehungsgebiete von Sturzfluten nach Starkregen mit geringer Abflusskonzentration sowie Überschwemmungen entlang von Tiefenlinien abgebildet. Es wird empfohlen, die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Planung zu berücksichtigen. Es sollten Vorsorgemaßnahmen ergriffen werden (z. B. angepasste Bauweise / Erschließung, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz).

Pfalzwerke Netz AG

- Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich derzeit keine Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG. Rechtzeitig vor Baubeginn ist durch den Vorhabenträger eine aktuelle Planauskunft einzuholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG (https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft) zur Verfügung steht.

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

- Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Ebenso ist der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie für Planung und Bau zur Erweiterung / Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Er-schließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z. B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Brandschutz

- Bei einem Brandfall kann die Löschwassermenge von 48 m^3/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden. Die o. g. Löschwasserentnahmemenge kann über die in den öffentlichen Straßen befindlichen Unterflurhydranten erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt umfasst und der Netzdruck nicht unter 1,5 bar abfallen sollte. Ferner wird darauf hingewiesen, dass auf Leitungstrassen der WVR keine Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen. Baumwurzeln bergen in der Regel mittel- bis langfristig ein Gefahrenpotenzial für die Versorgungs- und Transportleitungen (siehe auch Arbeitsblatt DVGW GW 125 (M) - „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013).

Sonstiges

- Die Einsichtnahme in die aufgeführten bzw. verwendeten Normen, Richtlinien und Gesetze ist im Bauamt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden möglich.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl I S. 3908).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3436).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmach